

Experimentenprogramma Wijk Investeren

Eindevaluatie

Radboud Engbersen (Platform31)
Hanneke Schreuders (Platform31)
Jeroen Laven (Stipo)
Sander van der Ham (Stipo)

Uitgave

Platform31
Den Haag, maart 2016

Auteurs: Radboud Engbersen en Hanneke Schreuders (Platform31)
Jeroen Laven en Sander van der Ham (Stipo)

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Inhoudsopgave

Inleiding

In deze eindevaluatie van het experimentenprogramma Wijk Investeren presenteren we de belangrijkste conclusies. Paragraaf 1.0 (samenvatting vooraf) schetst de ontwikkeling van het experimentenprogramma, de koerswijziging die het snel na de start heeft ondergaan en vat de belangrijkste conclusies kort samen. In de daaropvolgende paragrafen (2.1 tot en met 2.6) gaan we in op de aanleiding en achtergronden van het experimentenprogramma en staan we stil bij een aantal centrale momenten in het experimentenprogramma. In paragraaf 3.0 presenteren we de conclusies.

Met dit experimentenprogramma bevonden we ons drie jaar lang in het hart van de politiek/maatschappelijke dynamiek. De zoektocht naar nieuwe investeringsvormen is zeker nog lang niet afgesloten. Deze eindevaluatie, realiseren we ons goed, is een momentopname, maar ze probeert wel de maatschappelijke dynamiek te duiden en eerste conclusies te trekken over het investeringsvermogen van bewoners en partijen buiten de overheid.

Bij het rapport zijn acht bijlagen gevoegd. De eerste heeft betrekking op een reeks van instrumenten die in opzet en geest dicht liggen tegen een mogelijke WijkInvesteringsZone, de tweede behelst de analyse van de pilot Buurtwerkplaats Noorderhof in Amsterdam-West. Deze uitvoerige analyse hebben we opgenomen, omdat in dit document ook verschillende inspirerende referentieprojecten worden besproken. Niet alleen van bestaande instrumenten is veel te leren, maar ook van situaties elders. De derde bijlage richt zich op de twee Rotterdamse pilots en één Haagse pilot – in deze rapportage ligt sterk het accent op wetgeving (juridisch perspectief). Bijlage 4 betreft een notitie over Den Haag betreft een document dat in de context van de pilot ‘Jan Luykenlaan en omgeving’ (Haagse wijk Moerwijk, stadsdeel Escamp) gebruikt is en een oproep bevat om ‘wijkreporters’ te mobiliseren. Het is een illustratie van het gegeven dat in heel veel pilots ‘community organization’ een essentieel onderdeel is.
In de daarop volgende bijlagen (5 tot en met 7) wordt kort stil gestaan bij de ontplooide activiteiten en resultaten in de pilots Nispen (gemeente Roosendaal), Nieuw-Amsterdam (gemeente Emmen) en de pilot Van Musschenbroekstraat/Drebbelstraat in het Haagse stadsdeel Laak.
De laatste bijlage (8) betreft korte verslagen van twee studiereizen die voor het project zijn gemaakt naar Hamburg en Antwerpen/Brussel.

1 Samenvatting vooraf

In de periode najaar 2012 tot december 2015 heeft Platform31 samen met Stipo in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) het programma Wijk Investeren uitgevoerd. Minister Spies van BZK nam in 2012 het initiatief. Zij sloot met dit initiatief aan bij signalen vanuit de gemeente Rotterdam. Een van de grote problemen van Rotterdam is de slechte staat van onderhoud van veel appartementen van particuliere eigenaren in wijken van Rotterdam-Zuid. Met het bestaande instrumentarium lukt het de gemeente onvoldoende om particuliere eigenaren te bewegen om het achterstallig onderhoud op te pakken. Een nieuw wettelijk instrumentarium zou hier wellicht een oplossing voor kunnen bieden.

Bij aanvang van het experimentenprogramma zijn twee opties overwogen. De eerste optie was aangescherpte wetgeving voor verenigingen van eigenaren (VvE's), de tweede was een experimentwet WijkInvesteringsZone (WIZ), analoog aan de op dat moment functionerende experimentwet BedrijvenInvesteringsZone. Voor de tweede optie is gekozen, de eerste is in een ander traject uitgewerkt.

De gemeente Rotterdam was pleitbezorger voor de tweede optie. Rotterdam zag WIZ-wetgeving als een kans om particuliere woningeigenaren een instrument te geven waarmee ze andere particuliere woningeigenaren - de eigenaren met wie ze hun wooncomplex of straat delen - kunnen dwingen op tijd onderhoud aan hun woning te plegen. Het ging daarbij vooral om funderingen, gevels en binnentuinen, drie aspecten die de gemeente als 'collectief belang' definieerde. Funderingen zijn uiteindelijk niet in het programma meegenomen, omdat het dermate grote investeringen vergt die primair bij individuele bewoners terecht komen en evenmin passend was bij een WIZ die vooral op collectief belang gericht was.

Het ministerie van BZK vond experimenteren met een mogelijke experimentwet WIZ interessant, maar vanuit een bredere insteek. Een insteek die ook relevant zou moeten zijn voor situaties buiten Rotterdam. Een WIZ bood in de visie van BZK actieve bewoners mogelijk een nieuw stimulerend instrumentarium om zélf de kwaliteit van hun woonomgeving te verbeteren.

Kern van een WIZ, zoals we die op verzoek van BZK uiteindelijk in het traject zijn gaan verkennen, is dat ze zich richt op het collectieve belang van een groep bewoners, zoals een BIZ zich richt op het collectieve belang van een groep ondernemers. 'Collectief belang' staat tussen 'privaat belang' (individueel belang) en 'publiek belang' (ieders belang) in. Idealiter richt een WIZ zich op een publieke ruimte die zich fysiek/geografisch onderscheidt van zijn omgeving en als zodanig door een groep bewoners als 'van hen' wordt beleefd.

In het geval van een BedrijvenInvesteringsZone gaat het vaak om een winkelstraat of bedrijventerrein, waarbinnen vastgoedeigenaren/ondernemers zich hebben verenigd en met elkaar hebben afgesproken dat de gemeente bij iedere ondernemer extra belasting mag heffen[1]. Voorwaarde is wel dat een meerderheid van degenen die meebetalen met de BIZ daarmee hebben ingestemd. De gemeente faciliteert de BIZ-organisatie door het draagvlak onder ondernemers te meten, de bijdrage aan de BIZ te innen en de gang van zaken te controleren. De zeggenschap over de besteding van het geld ligt bij de BIZ. Met het geld wordt bijvoorbeeld het verfraaien van de straat betaald, kerstverlichting, extra

---

[1] De experimentwet die het mogelijk maakte, heeft vorig jaar plaats gemaakt voor definitieve wetgeving. Sinds 1 januari 2015 is de Wet op de BedrijvenInvesteringsZone in werking. In eerste instantie lag bij de experimentwet BIZ sterk de nadruk op het 'mede-publiek belang' van de activiteiten van de ondernemers/eigenaren. In de definitieve wetgeving is die eis vervallen. Nu is het criterium dat de BIZ een bijdrage levert aan de economische ontwikkeling van het BIZ-gebied. Wél moeten de gemeenten op het mede-publiek belang letten, omdat het geld door de overheid wordt opgehaald.

beveiligingsmaatregelen, evenementen of marketing. Bij de start van het experimentenprogramma was het idee dat dezelfde systematiek in het geval van een WIZ zou kunnen worden gevolgd, dat wil zeggen de gemeente meet het draagvlak, int de bijdrage via extra belastingheffing en controleert de gang van zaken.

Besloten werd in een experimentenprogramma zowel een aantal Rotterdamse pilots te verzamelen die zich richten op de aanpak van gevels en binnentuinen door particuliere eigenaren, als pilots buiten Rotterdam die niet zozeer gericht waren op particuliere woningverbetering, maar eerder gericht waren op kwaliteitsverbetering van de woonomgeving[2].

Vrij snel na de start van het experimentenprogramma, waar acht pilots deel van uitmaakten, bleek dat een juridische verankering van een experimentwet WIZ in relatie tot particulier eigendom niet mogelijk was. Juridisch is het niet mogelijk om een eigenaar te dwingen om *tijdig* zijn eigendom (woning, gevel, binnentuinen) te onderhouden. Voorts speelde ook het aspect van maatschappelijk draagvlak mee. In het geval van wetgeving gaat het ook om codificering van maatschappelijke praktijken. Bij de start van programma was er geen casuïstiek voor handen, die duidelijk maakte dat groepen bewoners of eigenaar-bewoners een dergelijk nieuw financieringsinstrument omarmden. Dit was belangrijk, omdat in het geval van een WIZ bewoners/eigenaren bereid moeten zijn via lokale belastingen een extra bijdrage te betalen, zoals ondernemers/eigenaren van vastgoed dat doen in het geval van de BIZ.

Met deze wending verschoof de focus van het experimentenprogramma. In plaats van te experimenteren met een experimentwet WIZ, kwam het accent te liggen op het onderzoeken van alternatieve financieringsstromen voor investeringen buiten de sfeer van de overheid gericht op het verbeteren van de woon- en leefomgeving, én op de investeringsbereidheid van bewoners zelf. In het laatste geval ging het bij 'investeren' niet alleen om 'geld', maar om wat in de Verenigde Staten de drie T's genoemd worden: 'Time, Talent en Treasury'. Ze staan voor het inzetten van tijd, talent/netwerken en geld.

Het experimentenprogramma kreeg een andere naam. Het programma heette niet langer experimentenprogramma WIZ maar experimentenprogramma Wijk Investeren. Drie vragen kwamen centraal te staan:

1. Is het mogelijk om de investeringsbereidheid van bewoners naar een hoger niveau te brengen? Waarbij 'investeringen' breder worden begrepen dan in termen van 'geld'. Het gaat ook om het inbrengen van tijd en expertise.
2. In hoeverre zijn er alternatieve financieringsstromen voor investeringen buiten de sfeer van de overheid aan te boren? Denk aan lokale fondsen, vermogensfondsen, coöperatieven, wijk- en buurtondernemingen, vormen van crowdfunding.
3. In hoeverre kunnen we volstaan met het gebruik maken van bestaand instrumentaria om het investeringsniveau van lokale actoren naar een hoger niveau te brengen of is het belangrijk dat er naast het wettelijk instrument van de BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) toch een wettelijk instrument gericht op de publieke ruimte wordt ingevoerd?

Grote, indrukwekkende investeringsbereid bij bewoners, maar niet in geld

Na drie jaar experimenteren is het ondubbelzinnige antwoord op de eerste vraag dat er in de diverse pilots bij de bewoners sprake is van een grote investeringsbereid, maar daarbij gaat het om tijd, inzet van expertise en netwerken, níet om de inzet van geld. Bewoners zijn bereid (indrukwekkend) veel tijd in te zetten, en dat geldt ook voor de inzet van eigen expertise of materiële zaken (gereedschap), maar géén geld. Het is bij wat kleine donaties gebleven zoals in het geval van de pilot Buurtwerkplaats Noorderhof aan de Amsterdamse Sloterplas. In het bijzonder in achterstandswijken hebben

[2] Uiteindelijk is er naast de Rotterdamse pilots nog een Haagse pilot geselecteerd die zich op particuliere woningverbetering richtte, namelijk de pilot Vruchtenbuurt (Pomonaplein en Pomonalaan).

buurtbewoners niet de financiële middelen om projecten te financieren met een collectief of publiek belang. Veel bewoners leven op of onder de armoedegrens. Wél is het een aantal pilots gelukt om andere partijen (buiten de lokale overheid en de woningcorporaties) te betrekken bij hun projecten. Bijvoorbeeld een buurtwerkplaats die voor een maatschappelijke organisatie dagopvang voor specifieke cliënten ging verzorgen. De betrokkenheid van nieuwe partijen leverde meer menskracht op, meer maatschappelijke inzet, en soms ook wat extra financiële middelen.

Nieuwe geldstromen vanuit particulier initiatief, vermogensfondsen en bedrijfsleven in pilots vooralsnog niet gerealiseerd
Het antwoord op de tweede vraag is dat de gewenste 'derde geldstroom' vanuit particulier initiatief, vermogensfondsen en bedrijfsleven in de pilots niet is gerealiseerd. Er wordt veel tijd door bewoners geïnvesteerd, zoals in Nispen als co-financiering waarin de tijd wordt gekapitaliseerd naar een financiële bijdrage . Echt significante nieuwe publiek-private financieringsstromen lieten zich vooralsnog niet aanwijzen. Tijdens de uitvoering van het programma hebben we gezien hoe het fenomeen Lokale Fondsen opkwam. Ook de aandacht voor de filantropische sector groeide. Denk mondiaal aan de Bill & Melinda Gates Foundation en lokaal in Nederland aan Stichting De Verre Bergen in Rotterdam. Maar deze aandacht vertaalt zich vooralsnog niet in grotere financiële armslag van vermogensfondsen. Tijdens het experimentenprogramma hebben we verschillende pilotpartners in contact gebracht met Stichting Lokale Fondsen Nederland, maar dit heeft in de betrokken pilots nog niet geresulteerd in de totstandkoming van een Lokaal Fonds. De oprichting van een Lokaal Fonds kost veel tijd, meerdere vrijwilligersdagen per week voor een meerjarige periode. Veel Lokale Fondsen liggen op het niveau van een stad of regio. Voor een klein dorp is het tijdbeslag te groot, los van de afweging of een Lokaal Fonds het passende instrument is.

Geen maatschappelijk draagvlak en juridische aanknopingspunten voor mogelijke experimentwet WIZ
Het antwoord op de derde vraag is dat er momenteel geen maatschappelijk draagvlak lijkt te zijn voor een Wet WijkInvesteringsZone (WIZ) analoog aan de Wet BedrijvenInvesteringsZone (BIZ). Gedurende de drie jaar van het experimentenprogramma hebben wij als uitvoerders van het programma geen signalen van (georganiseerde) bewoners gekregen in én buiten de pilots die een dergelijk instrument bepleiten.

Een andere conclusie is dat er binnen bestaande juridische kaders geen aanknopingspunten te vinden zijn – noch vanuit een privaatrechtelijk, noch vanuit een bestuursrechtelijk perspectief - voor een instrument dat woningeigenaren kan dwingen *tijdig* onderhoud aan hun woning te plegen. Bestaande juridische kaders bieden pas aanknopingspunten als situaties uit de hand zijn gelopen. Het niet voor handen zijn van een dwingend wettelijk instrument om mede-eigenaren op tijd aan te spreken, onderstreept het belang van de huidige meer beheersmatige en procesmatige instrumenten. Hiermee bedoelen wij de inzet van al die (wijk)professionals die betrokken zijn bij leefbaarheid, bij het heel, schoon en veilig houden van wijken en het beheer van wooncomplexen. Deze professionals spelen een belangrijke rol bij het voorkomen van problemen.

De noodzaak om een WIZ te realiseren, neemt verder af door de aanwezigheid van reeds bestaande financieringsvormen, samenwerkingsconstructies en organisatiestructuren die in geest tegen de intenties van de WIZ aanliggen, denk aan wijkbudgetten of crowdfunding (zie ook bijlage 1). De uitvoering van een WIZ is kostbaar en vergt veel tijd - de draagvlakmeting, het innen van lokale belastingen en de controle erop - en schiet door deze complexiteit zijn doel voorbij in het geval van simpele collectieve projecten, zoals het opknappen van een plantsoen, pleintje of parkje.

Stimulerende aanwezigheid en inbreng van lokale overheid
Ten slotte willen we nog een laatste conclusie toevoegen. In het experimentenprogramma lag de aandacht primair op de investeringsbereidheid van bewoners en andere nieuwe actoren. Geheel in de geest van beleidsconcepten als 'participatiesamenleving' en 'doe-democatie' en in lijn van adviezen van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (*Vertrouwen in burgers*, 2012), Raad voor het

Openbaar Bestuur*, Loslaten in Vertrouwen* (2012) en de Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling, *Terugtreden is vooruitzien* (2013). Hoewel het accent vanwege de aard van het experimentenprogramma op het maatschappelijk initiatief lag, was de lokale en provinciale overheid sterk aanwezig. In de meeste pilots was er sprake van een hechte samenwerking met de gemeente (op dorps-, gebieds- en stedelijk niveau) en/of de provincie. Hier was geen sprake van een opdringerige overheid die niet kan loslaten, maar een overheid die samen met actoren in de samenleving zoekt naar nieuwe oplossingen en financieringsvormen. Een overheid met ondernemende (initiatiefrijke) ambtenaren die zich richting de bewoners als betrouwbare partner opstellen en trots zijn op successen van bewoners. Ook kwamen we de lokale overheid als belangrijke actor in de studiereizen naar Hamburg en Antwerpen/Brussel tegen (zie de bijlagen voor de verslagen van deze reizen)[3]. In de West-Europese verzorgingsstaten is de lokale overheid blijkbaar sterk vervlochten met innovatieve initiatieven, dat geldt blijkbaar niet alleen voor het terrein van de economie (WRR 2013), maar ook voor het sociaal-maatschappelijke domein[4].

[3] Deze studiereizen zijn *low budget* en op eigen kosten van de deelnemers gefinancierd.
[4] Zie Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR), *Naar een lerende economie*. Den Haag 2013.

2 Aanleiding en achtergronden

In de periode najaar 2012 tot december 2015 heeft Platform31 samen met Stipo in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) het programma Wijk Investeren uitgevoerd. De aanleiding om een experimentenprogramma Wijk Investeren lag deels in Rotterdam-Zuid en deels in de uitdaging voor het ministerie van BZK om het maatschappelijk initiatief van burgers te faciliteren met een nieuw wettelijk instrumentarium.

De gemeente Rotterdam gaf een specifieke invulling aan het experimentenprogramma. Zij zag mogelijke WIZ-wetgeving als een kans om particuliere woningeigenaren een instrument te geven waarmee ze andere particuliere woningeigenaren - de eigenaren met wie ze hun wooncomplex of straat delen - kunnen dwingen op tijd onderhoud aan hun woning te plegen. Het ging daarbij vooral om funderingen, gevels en binnentuinen, drie aspecten die de gemeente als 'collectief belang' definieerde. Funderingen zijn uiteindelijk niet in het programma meegenomen omdat het dermate grote investeringen vergt die primair bij individuele bewoners terecht komen, dat het niet passend leek bij een WIZ die vooral op collectief belang gericht was.

De gemeente had om twee redenen behoefte aan een dergelijk instrument. Ten eerste om de financiële verantwoordelijkheid voor het tegengaan van verloedering meer bij particuliere eigenaren te leggen en ten tweede zocht de gemeente naar een instrument om processen van verloedering en verpaupering vóór te zijn. Nu wordt de gemeente Rotterdam te vaak geconfronteerd met situaties die uit de hand gelopen zijn. Vervolgens moet de gemeente met kostbare achteraf-interventies situaties normaliseren. In haar visie is het beter te investeren in minder kostbare vooraf-interventies. En dan niet door de gemeente, maar door de eigenaren zélf.

Hierbij speelt dat de gemeente Rotterdam al lange tijd actief bezig is - vooral in Rotterdam-Zuid - het probleem aan te pakken van particuliere eigenaren die hun bezit niet of slecht onderhouden.

Hoewel de gemeente Rotterdam een dergelijk instrument relevant achtte voor álle wijken van de stad, lag haar aandacht en belang in de zogenaamde 'aandachtswijken'. Hier was de ervaring van de gemeente dat het informeren, stimuleren en verleiden van particuliere eigenaren om iets aan hun verwaarloosde woning te doen op een gegeven moment ophoudt. Waarbij de gemeente begrijpt dat er een categorie 'niet-kunners' is die om financiële redenen niet in staat is het eigen bezit te onderhouden. Maar daarnaast is er een substantiële groep 'niet-willers' die haar verantwoordelijkheid ontloopt. Juist op deze groep wilde de gemeente greep krijgen door hun mede-eigenaren – die wél bereid zijn hun verantwoordelijkheid te nemen – een wettelijk instrument in handen te geven waarmee zij deze niet-willers kunnen dwingen tot woningonderhoud. In het perspectief van de gemeente Rotterdam was een mogelijke WIZ vooral een dwangmiddel voor goedwillende particuliere huiseigenaren om eigenaren die in gebreke bleven, te dwingen tot woningonderhoud (c.q. onderhoud van gevels en binnenhoven en aanpak funderingen).

Het ministerie van BZK vond experimenteren met een mogelijke experimentwet WIZ interessant, maar vanuit een bredere insteek. Een mogelijke WIZ diende ook interessant te zijn voor situaties buiten Rotterdam. Een WIZ bood in de visie van BZK actieve bewoners mogelijk een nieuw stimulerend instrumentarium om zélf de kwaliteit van hun woonomgeving te verbeteren. Kern van een WIZ is dat ze zich richt op het collectieve belang van een groep bewoners, zoals een BIZ zich richt op het collectieve belang van een groep ondernemers. 'Collectief belang' staat tussen 'privaat belang' (individueel belang) en 'publiek belang' (ieders belang) in. Idealiter richt een WIZ zich op een publieke ruimte die zich fysiek/geografisch onderscheidt van zijn omgeving en als zodanig door een groep bewoners als 'van hen' wordt beleefd.

In het geval van een BedrijvenInvesteringsZone gaat het vaak om een winkelstraat of bedrijventerrein, waarbinnen vastgoedeigenaren/ondernemers zich hebben verenigd en met elkaar hebben afgesproken dat de gemeente bij iedere ondernemer extra belasting mag heffen. Voorwaarde is wel dat een meerderheid van degenen die meebetalen met de BIZ daarmee hebben ingestemd. De gemeente faciliteert de BIZ-organisatie door het draagvlak onder ondernemers te meten, de bijdrage aan de BIZ te innen en de gang van zaken te controleren. De zeggenschap over de besteding van het geld ligt bij de BIZ. Met het geld wordt bijvoorbeeld het verfraaien van de straat, kerstverlichting of extra beveiligingsmaatregelen, evenementen of marketing betaald.
Bij de start van het experimentenprogramma was het idee dat dezelfde systematiek in het geval van een WIZ zou kunnen worden gevolgd, dat wil zeggen de gemeente meet het draagvlak, int de bijdrage via extra belastingheffing en controleert de gang van zaken.

Het gedachtegoed van een WIZ sloot aan bij een gesignaleerde maatschappelijke ontwikkeling waarin burgers nadrukkelijk zélf het voortouw nemen. Niet meer onder de hoede van ‘paternalistische’ instanties, maar zelf aan de slag. Het Planbureau voor de Leefomgeving en Urhahn Urban Design (2012) omschrijven deze ontwikkeling als de opkomst van de ‘energieke samenleving’ of ook wel de ‘spontane stad’. Spontaan betekent hier niet ‘impulsief’ of ‘onvoorbereid’, maar uit eigen beweging handelend. De lokale samenleving zou barsten van creativiteit en leervermogen en heel helder voor ogen hebben wat haar behoeftes zijn. Bakker en Van Empel (2012) spreken over de ‘joint effort society’: een samenleving waarin de overheid niet voor elk maatschappelijk vraagstuk wordt aangesproken, maar waar iedereen die een mogelijkheid ziet of misstand signaleert zelf actie onderneemt, steun zoekt bij anderen en met zoveel mogelijk belanghebbenden naar oplossingen zoekt, en ze vaak ook zelf uitvoert. In dit proces worden gesloten systemen opengebroken en staat het individu en het collectief centraal. Elementen als ondernemerschap, zeggenschap en eigenaarschap zijn daarbij cruciaal[5].

Deze hierboven geschetste ontwikkeling kreeg ook labels mee als ‘Doe-het-zelf-samenleving’, ‘Burgerkracht’, ‘Zelforganisatie’ en ‘Participatiesamenleving’. BZK publiceerde zomer 2013 de kabinetsnota *De Doe-Democratie* ‘ter stimulering van een vitale samenleving’. De nota was een reactie op een stroom van adviezen van nationale adviesraden, zoals die van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (*Vertrouwen in burgers*, 2012), de Raad voor het Openbaar Bestuur, *Loslaten in Vertrouwen* (2012) en de Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling, *Terugtreden is vooruitzien* (2013). De adviezen wezen allemaal in dezelfde richting: laat los overheid, geef ruimte en vertrouwen aan burgers.

De Raad voor de financiële verhoudingen (Rfv) sloot daar in 2014 bij aan. De Rfv schreef in haar advies *Tussen betalen en bepalen. Publieke bekostiging van maatschappelijk initiatief* (november 2014) dat de overheid niet het monopolie heeft bij het realiseren van gemeenschappelijke belangen, maar dat ook bedrijven, maatschappelijke organisaties en (groepen) van burgers kunnen werken aan gemeenschappelijke doelen. De Rfv voorzag de vormgeving van nieuwe (financiële) publiek-private arrangementen, o.a. door de decentralisaties in het sociale domein. Ook wees de Raad op het belang van het inzetten van nieuwe geldstromen - ze noemde o.a. private en charitatieve fondsen - bij het realiseren van publieke belangen.

De noodzaak om nieuwe vormen van publieke bekostiging te realiseren, werd door de economische crisis versterkt. De overheid beschikt niet meer over de investeringsbudgetten van weleer bij het verbeteren en in stand houden van de kwaliteit van de leefomgeving. Hetzelfde gold voor de corporatiewereld. De corporatiewereld zou te veel zijn afgedreven van haar kerntaak, namelijk het beheren en bouwen van woningen voor bewoners met een krappe beurs, en zou zich minder dan voorheen met investeringen in leefbaarheid, publieke ruimten en publiek vastgoed moeten en kunnen

[5] Zie de analyse van Mark Minkjan (2015), ‘Buurtwerkplaats Noorderhof, Amsterdam. Analyse in het kader van het experimentenprogramma Wijk Investeren’. Den Haag Platform31.

bezighouden. Zie de nieuwe Woningwet die restricties oplegt aan corporaties waar het gaat om investeren in leefbaarheid . Ook de Verhuurderheffing beperkt de investeringsmogelijkheden van corporaties. Dit betekent dat twee centrale actoren onder druk van maatschappelijke omstandigheden gedwongen zijn om een stap terug doen.

2.1 Verleggen van focus

Vrij snel na de start van het experimentenprogramma bleek dat een juridische verankering van een experimentwet WIZ in relatie tot particulier eigendom niet mogelijk was. Juridisch is het niet mogelijk om een eigenaar te dwingen om *tijdig* zijn eigendom (woning, gevel, binnentuinen) te onderhouden. Voorts speelde ook het aspect van maatschappelijk draagvlak mee. In het geval van wetgeving gaat het ook om codificering van maatschappelijke praktijken. Bij de start van programma was er geen casuïstiek voor handen, die duidelijk maakte dat groepen bewoners of eigenaar-bewoners een dergelijk nieuw financieringsinstrument omarmden. Dit was belangrijk, omdat in het geval van een WIZ bewoners/eigenaren bereid moeten zijn via lokale belastingen een extra bijdrage te betalen, zoals ondernemers/eigenaren van vastgoed dat doen in het geval van de BIZ.

Met deze wending verschoof de focus van het experimentenprogramma. In plaats van te experimenteren met een experimentwet WIZ, kwam het accent meer te liggen op het onderzoeken van alternatieve financieringsstromen voor investeringen buiten de sfeer van de overheid gericht op het verbeteren van de woon- en leefomgeving, én op de investeringsbereidheid van bewoners zelf. In het laatste geval ging het bij ‘investeren’ niet alleen om ‘geld’, maar om wat in de Verenigde Staten de drie T’s genoemd worden: ‘Time, Talent en Treasury’. Ze staan voor het inzetten van tijd, talent/netwerken en geld.

Daarnaast kwam de focus te liggen op instrumentaria/organisatievormen die in intentie en uitwerking dicht tegen een mogelijke WIZ aanliggen en ook tot doel hebben de woon- en leefomgeving te verbeteren, zoals crowdfunding, Vouchers (buurtbudgetten), Lokale fondsen en de Buurt- of Wijkontwikkelingsmaatschappij (BOM/WOM), de ‘Community Led Enterprises’ (‘Trusts’) en de Coöperatie. Als met deze bestaande instrumenten zou kunnen worden volstaan, viel de noodzaak om een nieuw wettelijk instrument te maken weg. Ook werd afgesproken om tijdens het traject argumenten te blijven verzamelen of een WIZ in relatie tot de openbare ruimte in de toekomst niet een noodzakelijke toevoeging zou kunnen zijn aan het bestaande instrumentarium.

Resumerend ging het in het experimentenprogramma Wijk Investeren om drie vragen:

1. Is het mogelijk om de investeringsbereidheid van bewoners naar een hoger niveau te brengen? Waarbij ‘investeringen’ breder worden begrepen dan in termen van ‘geld’. Het gaat ook om het inbrengen van tijd en expertise.
2. In hoeverre zijn er alternatieve financieringsstromen voor investeringen buiten de sfeer van de overheid aan te boren? Denk aan lokale fondsen, vermogensfondsen, coöperatieven, wijk- en buurtondernemingen, vormen van crowdfunding.
3. In hoeverre kunnen we volstaan met het gebruik maken van bestaand instrumentaria om het investeringsniveau van lokale actoren naar een hoger niveau te brengen of is het belangrijk dat er naast het wettelijk instrument van de BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) een WijkInvesteringsZone (WIZ) in relatie tot de openbare ruimte wordt ingevoerd?

Voor het beantwoorden van bovenstaande vragen is gekozen voor het instrument van het ‘experimentenprogramma’ omdat het ministerie van BZK en de betrokken pilot-partners geen theoretische exercitie wilde, maar vanuit de praktijk naar oplossingen en antwoorden zochten. Belangstellenden dienden een concreet project aan te melden met een collectief doel in een geografisch afgebakend gebied. Het initiatief moest gedragen worden door een groep actieve bewoners en het liefst door meerdere partijen. Het initiatief diende in de periode 2014-2015 uitgevoerd te kunnen

worden. De pilotpartners dienden zelf € 10.000,- (excl. BTW) aan cofinanciering bij te dragen aan het experimentenprogramma. Bij de start is door Platform31/Stipo ook een multidisciplinair expertteam samengesteld van externen dat op verschillende momenten in diverse pilots is ingezet om de pilots een stap verder te helpen. Binnen dit team was er onder andere kennis over zelforganisatie, wijkeconomie, sociaal ondernemers, gebiedsontwikkeling en bestuurlijke verhoudingen.

2.2 De pilots van het experimentenprogramma

Uiteindelijk hebben acht pilots een plaats gekregen in het experimentenprogramma: drie uit Den Haag, twee uit Rotterdam, één uit Amsterdam, één uit Emmen (het dorp Nieuw-Amsterdam), en één uit Roosendaal (het dorp Nispen). De reden om juist deze acht op te nemen in het programma, had te maken met het enthousiasme van de aanmelders, hun thematische en geografische verscheidenheid én met het gegeven dat ze accepteerden dat gedurende het programma er niet met een experimentwet WIZ geëxperimenteerd zou worden. Een aantal geïnteresseerden is om de laatste reden afgehaakt. Daarnaast is een groot aantal geïnteresseerden om financiële redenen afgehaakt. De geïnteresseerden zochten naar nieuwe investeringsstromen, terwijl van de pilotdeelnemers een eigen bijdrage van € 10.000 gevraagd werd. Dit is voor overheden een bescheiden bedrag, maar voor bewoners een enorme som. Deze eigen bijdrage is in zeven van de acht pilots door de betrokken gemeente opgebracht; in het geval van de pilot Nieuw-Amsterdam is de bijdrage door Stichting Bruisend Centrum opgebracht. Deze Stichting krijgt naast financiële steun van de gemeente Emmen, ook financiële steun van partijen als de Rabobank en de Kamer van Koophandel Emmen.

De selectie en rekrutering van de pilots kostte in de eerste fase van het programma veel tijd. In de contacten met de verschillende belangstellenden werd duidelijk dat op tal van plekken in het land partijen nadachten over het bundelen van krachten en financieringsstromen. Overal hoorden wij: publieke middelen vallen weg, nieuwe wegen moeten worden gezocht mét bewoners en mét nieuwe partners. Gezocht werd naar nieuwe (publiek-) private financieringsmodellen; juist omdat gemeenten niet meer – zeker na de economische crisis - over ruime budgetten beschikken voor investeringen in het publieke domein.

Heel verschillende projecten meldden zich voor het experimentenprogramma. De projecten richtten zich op voorzieningen, gebiedsontwikkeling, duurzame energievoorziening, publieke ruimten (binnenhoven, parken), stadslandbouw, renovatiewoningen, wijkeconomie (wijkondernemingen) en gevelaanpak. De schaalniveaus waarop de projecten zich richten, verschilden sterk: van een huizenblok, (winkel)straat, deel van een buurt, tot parken en oude spoorlocaties.

De volgende acht pilots hebben aan het experimentenprogramma deelgenomen:

- In de Haagse wijk Moerwijk (stadsdeel Escamp) hebben actieve buurtbewoners rond de ‘Jan Luykenlaan en omgeving’ - in het bijzonder rond de buurttuin van de Marcuskerk - gewerkt aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat.

- In de Haagse wijk Laakkwartier (stadsdeel Laak) hebben actieve buurtbewoners, woonachtig rond de Van Musschenbroekstraat en Drebbelstraat gewerkt aan het verbeteren van de publieke ruimte en het activeren van particuliere eigenaren om op tijd onderhoud aan hun woningen te plegen.

- In de Haagse Vruchtenbuurt, aan het Pomonaplein en de Pomonalaan, heeft het wijkberaad van de Vruchtenbuurt het initiatief genomen om te kijken of de particuliere woningverbetering én de publieke ruimte in samenhang kunnen worden opgepakt. Het omschreven gebied omvat negen blokken van ongeveer 180 sterk gelijkende woningen uit de jaren dertig, verenigd in 58 VvE’s.

- In de pilot Oostmaaslaan in de Rotterdamse buurt Struisenburg (wijk Kralingen-Crooswijk) heeft een aantal actieve eigenaren met hulp van een gemeentelijke 'verbetercoach' geprobeerd de gevel van het complex dat uit 52 woningen (en 11 VvE's) bestaat, op te knappen.

- In de Mijnkintbuurt, in de Rotterdamse Tarwewijk is de aandacht gericht op de binnenterreinen van een aantal woonblokken aan de straten Polslandstraat, Voetjesstraat, Bonaventurastraat, Mijnsherenlaan, Bas Jongeriusstraat, Boelstraat en Maasdamstraat. Hier is de gemeente Rotterdam de initiator; gemeentelijke 'verbetercoaches' en 'social coaches' zijn in de Mijnkintbuurt actief.

- Op de grens van de Amsterdamse stadsdelen Geuzenveld en Slotermeer, aan de Sloterplas (stadsdeel Nieuw-West), hebben drie initiatiefnemers en 'social designers' de Buurtwerkplaats Noorderhof opgericht. De oprichters noemen de Buurtwerkplaats een sociale onderneming. De onderneming probeert katalysator te zijn van zeer uiteenlopende (buurt)initiatieven en maatschappelijke activiteiten.

- In het dorp Nispen, gemeente Roosendaal werkte het Bewonersplatform Nispen in nauwe samenwerking met de gemeente samen aan het herinrichten van de dorpskern ('het Kerkplein') en verschillende daarmee samenhangende projecten gericht op het op de kaart zetten van de Heerlijckheid Nispen.

- In het dorp Nieuw-Amsterdam/Veenoord, gemeente Emmen heeft een initiatiefgroep van bewoners en ondernemers, verenigd in de Stichting Bruisend Centrum zich sterk gemaakt voor een nieuwe structuurvisie voor het centrumgebied van Nieuw-Amsterdam/Veenoord. Een ingrijpende herinrichting van de publieke ruimte maakt onderdeel uit van deze visie. Het project ambieert het dorp sociale en economische impulsen te geven. De Stichting is na vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad verder gegaan als Projectgroep Bruisend Centrum (onderdeel van Plaatselijk Belang Nieuw-Amsterdam/Veenoord).

2.3 Bijeenkomst Pakhuis de Zwijger Rotterdam

Door het veranderen van de focus, kwam in het experimentenprogramma ook meer de nadruk te liggen op wat vroeger 'community organization' of 'samenlevingsopbouw' heette. In alle pilots ging het in het bijzonder om het mobiliseren van 'lokale krachtbronnen' en 'best persons' in een dorp of wijk. In Pakhuis de Zwijger (Amsterdam) is tijdens een expertmeeting met drie generaties uitvoerende wijkexperts nagedacht over kansen van wijkinvesteringen. Wat alle drie de generaties gemeen hebben, is hun inzet om via wijkinvesteringen (materieel, immaterieel) stedelijke gebieden naar een hoger plan te brengen.
De oudste aanwezige generatie had de uitbouw van het professionele wijkwerk vanuit de *landelijke overheid* meegemaakt ('opbouwwerk bijzondere situaties', 'stadsvernieuwing'), de daaropvolgende generatie had binnen *een gemeentelijk* beleidskader gewerkt vanuit lokaal gefinancierde welzijnsorganisaties ('sociale vernieuwing', 'grote stedenbeleid', 'krachtwijkenbeleid'), de jongste generatie werkte vanuit een eigen bureau. Kwamen voor de oudste generatie de geldstromen van het rijk, voor de latere generaties is dat door de decentralisaties in het sociale domein de gemeente geworden. Dat geldt óók voor de jongste generatie die buiten een gemeentelijk gefinancierde organisatie opereert, maar wél voor het werk voor een groot deel afhankelijk is van projectsubsidies van die gemeente. De discussie tussen de generaties leverde de volgende conclusies op:

1 De overheid blijft, naast de corporatiewereld, voor wijkinvesteringen de belangrijkste actor. De overheid heeft in wijken en buurten een blijvend belangrijke financiële rol. Verder geldt dat wijkinvesteringen volgens de experts kansrijker zijn als inhoudelijke coalities met overheden worden gesloten zodat er een win-winsituatie ontstaat. Ook de jongste generatie is voor

financiering van haar werkzaamheden nog steeds voor een groot deel op de lokale overheid aangewezen.

2 De deelnemers stelden vast dat deze tijd grote creativiteit en extra inzet vraagt in het aanboren van alternatieve financiële middelen. Er werd gewezen op banken, zorgverzekeraars, vermogensfondsen, de filantropische sector en naar nieuwe instrumenten van financiering, zoals crowdfunding en lokale munten. Tegelijkertijd was de conclusie dat deze alternatieve vormen van financiering nog maar sporadisch voorkomen en deze zich nog verder moeten bewijzen. In die zin hebben markt (ondernemers/bedrijfsleven) en civil society (filantropie, lokale fondsen, crowdfunding) nog maar beperkt de financiering van functies/taken overgenomen gericht op kwaliteitsverbetering van het publieke domein.

3 Ook kwamen de generaties overeen in hun opvatting dat professionele begeleiding belangrijk blijft bij het ondersteunen van bewonersinitiatieven. Een professioneel kader of een vorm van organisatie is nodig om maatschappelijk initiatief/wijkinvesteringen te laten beklijven.

4 Voorts werd vastgesteld dat er veel meer dan vroeger maatschappelijk initiatief door een veelheid van (vaak ook kleinere) organisaties wordt begeleid en dat daar ook weer zeer verschillende professies en disciplines bij betrokken zijn.

5 Alle generaties benadrukten dat ‘rake’ wijkinvesteringen aansluiten of voortkomen uit initiatieven van bewoners/ondernemers. Waarbij het vooral ook de kunst is de energie en het elan van de startfase vast te houden; de juiste vormen van begeleiding zijn daarbij essentieel.

2.4 Werkatelier de rol van filantropie bij maatschappelijke initiatieven

In het experimentenprogramma Wijk Investeren is vanaf het begin naar mogelijke partners gecommuniceerd dat in het experimentenprogramma eveneens aandacht zou zijn voor alternatieve financieringsstromen buiten de overheid. Om die reden is er gedurende het experimentenprogramma contact gezocht met de Erasmus Universiteit Rotterdam (bijzondere leerstoel Strategische Filantropie en vrijwilligerswerk) en de werkgroep Filantropische Studies van de Vrije Universiteit. Tijdens het experimentenprogramma is een werkatelier georganiseerd voor de verschillende pilots over de veranderende rol van filantropie bij maatschappelijke initiatieven. De vraag was of filantropische instellingen het gat van overheidsbezuinigingen aan het dichten zijn. Stichting de Verre Bergen, het Haagse Fonds 1818, de Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij, het Crowdfundingplatform Voor je Buurt en Stichting Lokale Fondsen Nederland namen aan dit werkatelier deel.

De fondsen gaven aan dat ze meer dan voorheen maatschappelijke projecten in wijken financieren. Fondsen zijn bereid te investeren in publieke taken die voorheen bij de overheid lagen, bijvoorbeeld het (tijdelijk) overeind houden van voorzieningen, mits bewoners daar de drijvende kracht achter zijn. Zij gaven wel aan dat zij het financiële gat dat een terugtrekkende overheid laat vallen, niet kunnen dichten. Ze beschikken niet over ruimere budgetten dan voorheen. De fondsen zijn zich bewust van de veranderingen die zich voltrekken. Overheden en publieke organisaties (woningcorporaties) zijn minder dan voorheen aanspreekbaar voor financiële hulp. Het werkatelier maakte duidelijk dat de netwerken van maatschappelijke initiatieven, gemeenten en fondsen niet goed op elkaar aansluiten. Hier zou bij betere samenwerking nog veel winst te halen zijn. Stichting Lokale Fondsen Nederland is een partij die hier een stimulerende rol in vervult. Fondsen vervullen ook een steeds grotere rol bij het stimuleren van maatschappelijk initiatief. Het gaat niet alleen meer om het verstrekken van geld, maar juist ook om gericht advies, het delen van netwerken en meedenken over mobiliseren van andere geldstromen (leningen, aandelen, et cetera). Ook vervullen ze steeds nadrukkelijker een rol in het voortraject van een maatschappelijk initiatief en proberen ze proactief te helpen bij het opzetten ervan.

2.5 Juridische expertmeeting in Rotterdam

In Rotterdam is een expertmeeting georganiseerd waarin de juridische aspecten centraal stonden en waarbij de Rotterdamse pilots als casuïstiek zijn ingebracht. Zoals beschreven in paragraaf 2 had de gemeente Rotterdam een specifieke invalshoek bij deelname aan het experimentenprogramma. De gemeente wilde onderzocht hebben in hoeverre een meer dwingend wettelijk instrumentarium kon worden gerealiseerd om particuliere eigenaren te dwingen hun verwaarloosde bezit op te knappen. Zowel vanuit het privaatrechtelijk als het bestuursrechtelijk perspectief is verkend of een dwingend instrumentarium voorhanden is. Naast deze juridische optiek is ook de beheersmatige, procesmatige kant van de aanpak van buurten/complexen die door particuliere eigenaren worden verwaarloosd, bekeken.

Bij de juridische verkenning zijn het Bouwbesluit van de Woningwet, het appartementsrecht en het burenrecht betrokken. De ondubbelzinnige conclusie die uit deze juridische verkenning naar voren kwam, is dat er geen wettelijke grondslag is om woningeigenaren te dwingen *tijdig* onderhoud aan hun woning te plegen. Pas op het moment dat overlast zich manifest voordoet en er gevaar optreedt, is wettelijk ingrijpen mogelijk. In de praktijk stappen particuliere eigenaren niet snel naar de rechter. Juridische procedures zijn intensief en dus kostbaar. Bovendien speelt onbekendheid met juridische trajecten ook een rol. Ook gemeenten kiezen niet snel voor juridische stappen. De kans op succes is beperkt als de desbetreffende eigenaar financieel niet in staat is het onderhoud te verbeteren of overlast te verminderen. In zo'n geval draait de gemeente vaak op voor de financiering van het achterstallige onderhoud.

De gemeente heeft enkel als dwingend instrument het aanschrijven vanuit het Bouwbesluit uit de Woningwet. Al het gewenste tijdige onderhoud boven dit kwaliteitsniveau geldt niet als publiekrechtelijke grondslag en is privaat domein. De Woningwet laat niet toe dat de gemeente de particuliere eigenaar kan dwingen om vroegtijdig onderhoud te plegen. De privaatrechtelijke mogelijkheden zijn verkend via het appartementsrecht en het burenrecht. Het appartementsrecht kan alleen afspraken afdwingen bij meerderheid van stemmen binnen de VvE, maar dan moet er wel sprake zijn van een goed functionerende VvE. Veelal is dat niet het geval in de aandachtswijken waar particuliere eigenaren het onderhoud verwaarlozen. Via het burenrecht kunnen buren elkaar aansprakelijk stellen voor vormen van overlast, maar daarbij gaat het om extreme vormen van geluidshinder en stankoverlast of wangedrag dat tot onveiligheid leidt.

Wel is nieuwe wetgeving gericht op het beter functioneren van VvE's in de maak. Er wordt een wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voorbereid in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering verenigingen van eigenaars).

2.6 De WIZ-familie

Als onderdeel van het experimentenprogramma keken we ten slotte ook om ons heen. Er zijn recent en in het nabije verleden al veel instrumenten ontwikkeld. We wilden niet het wiel opnieuw uitvinden. We vroegen ons daarom af of we een – niet uitputtende – reeks aan instrumenten konden benoemen die hun waarde en effectiviteit bewezen hebben en de wijkinvesteringsinitiatieven kunnen ondersteunen. De zoektocht naar deze instrumenten leverde al snel een aantal organisatievormen, financieringsmethoden en samenwerkingsvormen op die voor het experimentenprogramma interessant waren. Het vormde als het ware een familie van instrumenten. Van ieder instrument schreven we een korte factsheet waarin ingegaan wordt op de toepasbaarheid ervan in praktijksituaties. In bijlage 1 zijn de factsheets toegevoegd. Wij spreken van de 'WIZ-familie' omdat de in deze bijlage beschreven instrumenten naar inhoud en geest dicht tegen de intenties van een mogelijke WIZ liggen ('familiegelijkenis'), voor het ene instrument geldt dat natuurlijk in meerdere mate dan voor het andere.

3 Conclusies

3.1 Is het mogelijk om de investeringsbereidheid van bewoners naar een hoger niveau te brengen?

Grote, indrukwekkende investeringsbereid bij bewoners, maar niet in geld
Na drie jaar experimenteren is het ondubbelzinnige antwoord op de eerste vraag is dat er in de diverse pilots bij de bewoners sprake is van een grote investeringsbereid, maar daarbij gaat het om tijd, inzet van expertise en netwerken, níet om de inzet van geld. In de meeste pilots ging en gaat het om langdurige processen; dat betekent jarenlang vrije tijd inzetten en ook jarenlang overleggen, vergaderen, plannen smeden en natuurlijk heel veel dingen zélf doen. Het is indrukwekkend wat de bewoners van het dorp Nispen aan tijd, bezieling, kunde, netwerken en vakmanschap hebben weten te mobiliseren bij het zoveel mogelijk zelf uitvoeren van diverse projecten in hun dorpskern. Nispen laat ook zien dat geld wordt gegenereerd als bewoners op een wijze aan de slag gaan die ook ten goede komt aan partijen met geld, zoals de overheid. Zo zijn de vrijwilligersuren van Nispen gekapitaliseerd en heeft de provincie hier (tot een maximum bedrag) een zelfde bedrag aan euro's tegenover gesteld. Dit bleek voor bewoners in Nispen een stimulans om meer vrijwilligersuren te besteden.

Ook in de andere pilots werd duidelijk dat betrokkenen bereid zijn voor hun buurtje of dorp tijd, in vaak al drukke agenda's, vrij te maken. Heel veel tijd hebben de initiatiefnemers van Stichting Bruisend Centrum Nieuw-Amsterdam/Veenoord gestoken in de nieuwe structuurvisie voor het centrumgebied van Nieuw-Amsterdam/Veenoord. Nu breekt de periode van uitvoering aan en zijn er volop ideeën om de kosten te drukken door optimaal gebruik te maken van de zelfwerkzaamheid van de lokale gemeenschap. Ook de bewoners van het woongebiedje in de Haagse wijk Laakkwartier hebben veel vrije avonden opgeofferd om met elkaar te praten over verbeterplannen in hun directe woonomgeving en om bij onbekende buren en pandeigenaren langs te gaan. Voorts hebben ze vrije weekenden besteed aan opruimacties en het snoeien van heggen. Het stadsdeel Laak heeft dankbaar geprofiteerd van het werk van één van de actieve buurtbewoners (architect van beroep) die uitgewerkte tekeningen aanleverde voor o.a. het plaatsen van 'fietsnietjes' (hekjes waartegen je fietsen kunt plaatsen) en bloembakken.

De Buurtwerkplaats Noorderhof aan de Amsterdamse Sloterplas heeft goed kunnen profiteren van de talenten van buurtbewoners én van kleine donaties van buurtbewoners. Deze pilot is een voorbeeld uit het experimentenprogramma waarbij buurtbewoners zelf (weliswaar kleine) geldbedragen hebben geïnvesteerd. Het ging om bedragen van 50 of 100 euro waarmee men vriend werd, en er alleen een symbolische tegenprestatie was. In Nispen is kort geprobeerd een obligatiefonds van de grond te tillen waar bewoners lid van konden worden, maar dat is uiteindelijk toch niet gelukt. Een genoemde reden is dat er onvoldoende bereidheid is om grote bedragen te investeren vanuit bewoners.

In het bijzonder in achterstandswijken hebben buurtbewoners niet de financiële middelen om projecten te financieren met een collectief of publiek belang. In de pilot Moerwijk ('Jan Luykenlaan en omgeving') is daarom nagedacht hoe de inzet van minder draagkrachtige buurtbewoners voor buurtprojecten in geld te waarderen is. Immers, veel van de bewoners leven op of onder de armoedegrens, zijn afhankelijk van voedselbanken en zitten in langdurige schuldsaneringstrajecten. Zij hebben baat bij een financieel extraatje, maar dat is een ingewikkeld terrein dat buurtorganisaties gemakkelijk in conflict brengt met uitkeringsinstanties. Voorts is het ook niet realistisch om te denken dat in buurten met veel particuliere huiseigenaren die hun woningen verhuren aan arbeidsmigranten en andere tijdelijke bewoners - zoals in het buurtje rond de Van Musschenbroekstraat en Drebbelstraat in de Haagse wijk Laakkwartier – er bereidheid is om als

eigenaar of bewoner zélf geld te investeren in de directe omgeving van hun bezit. Wie geworteld is in een buurt of dorp of zich wil wortelen, is bereid eigen tijd en expertise in de directe leefomgeving te investeren. Huiseigenaren of huurders die geen binding hebben of voelen, onttrekken zich aan deze investeringen. Een complex- of huiseigenaar op afstand of een tijdelijke passant/arbeidsmigrant missen deze buurt- of dorpsbinding en zijn op dit type investeringen beperkt aan te spreken. Er zijn wel voorbeelden hoe ook mensen die niet in de buurt wonen, betrokken kunnen worden. Bij de Buurtwerkplaats zijn mensen betrokken die van buiten Amsterdam komen. Zij leveren zelfs een kleine (50 à 100 euro) financiële sponsorbijdrage. Ze doen dit, aldus de Buurtwerkplaats, omdat zij de plek als onderdeel van hun leefomgeving voelen.

In het geval van een aantal pilots is het gelukt om andere partijen (buiten de lokale overheid en de woningcorporaties) te betrekken bij hun projecten. Dat leverde meer menskracht op, meer maatschappelijke inzet, en soms ook wat extra financiële middelen. Zo heeft in Moerwijk de kerkgemeenschap rond de Marcuskerk in de pilot 'Jan Luykenlaan en omgeving' en in het bijzonder de aan deze kerk verbonden predikante een heel stimulerende rol vervuld. Ook Stichting Bruisend Centrum Nieuw-Amsterdam/Veenoord wist een veelheid aan partijen in de planfase financieel aan het initiatief te binden, zoals de Rabobank, Waterschap Velt en Vecht, de Kamer van Koophandel en Handelsvereniging NAVO (naast meer traditionele partijen als de gemeente Emmen, Plaatselijk Belang Nieuw-Amsterdam/Veenoord en woningcorporatie Lefier). Interessant is ook dat Buurtwerkplaats Noorderhof samenwerkt met De Regenboog Groep, een organisatie voor verschillende vormen van maatschappelijk/sociaal werk. Met De Regenboog Groep wordt momenteel een dagbestedingsprogramma ingericht voor een specifieke groep cliënten. Maar ook met andere, meer buurtgerichte, organisaties zoeken zij de samenwerking, zoals het naastgelegen Sloterparkbad en Hotel Buiten.

3.2 In hoeverre zijn er alternatieve financieringsstromen voor investeringen buiten de sfeer van de overheid aan te boren? Denk aan lokale fondsen, vermogensfondsen, coöperatieven, wijk- en buurtondernemingen, vormen van crowdfunding.

Nieuwe geldstromen vanuit particulier initiatief, vermogensfondsen en bedrijfsleven in pilots vooralsnog niet gerealiseerd
Hoewel in de verschillende pilots aanzetten zijn te vinden in het aantrekken van nieuwe partners, is de gewenste 'derde geldstroom' vanuit particulier initiatief, vermogensfondsen en bedrijfsleven in de pilots niet is gerealiseerd. Tijdens het experimentenprogramma hebben we verschillende pilotpartners in contact gebracht met Stichting Lokale Fondsen Nederland, maar dit heeft in de betrokken pilots nog niet geresulteerd in de totstandkoming van een lokaal fonds. De oprichting van een Lokaal Fonds kost veel vrijwilligerstijd (tot meerdere dagen inzet per week). Veel Lokale Fondsen organiseren zich op het niveau van een stad of regio. Voor een klein dorp is het tijdbeslag afgezet tegen het aantal vrijwilligersuren dat er is te groot, los van de afweging of een Lokaal Fonds het passende instrument is. Concluderend: de nieuwe publiek-private financieringsstromen waar de Raad voor financiële verhoudingen (Rfv) veel van verwacht, laten zich vooralsnog niet gemakkelijk aanwijzen. Wel geldt bijvoorbeeld voor Nispen dat de branding van de naam 'Heerlijckheid Nispen' nieuwe businesscases heeft voortgebracht in de sfeer van streekproducten en toeristische producten.

3.3 In hoeverre kunnen we volstaan met het gebruik maken van bestaande instrumentaria om het investeringsniveau van lokale actoren naar een hoger niveau te brengen of is het belangrijk dat er naast het wettelijk instrument van de BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) een WijkInvesteringsZone (WIZ) wordt ingevoerd?

Geen maatschappelijk draagvlak en juridische aanknopingspunten voor mogelijke experimentwet WIZ
Het antwoord op de derde vraag is dat er momenteel geen maatschappelijk draagvlak lijkt te zijn voor een Wet WijkInvesteringsZone (WIZ) analoog aan de Wet BedrijvenInvesteringsZone (BIZ). Het initiatief om een dergelijke wet te realiseren, lag eenzijdig bij de gemeente Rotterdam. Dat Rotterdam hier het voortouw neemt, is te begrijpen. De stad telt een grote particuliere woningvoorraad aan de onderkant van de woningmarkt. Heel veel eigenaren verwaarlozen het onderhoud van hun woningen. Het gevolg: delen van wijken verloederen. Een ander gevolg: de rekening van deze verwaarlozing komt vervolgens bij de lokale overheid terecht. Met een WIZ zouden de goedwillende eigenaren een instrument in handen hebben om de eigenaren die hun verantwoordelijkheden ontlopen, te dwingen onderhoud te plegen aan hun woningen. Maar hierbij past weer de kanttekening dat gedurende het experimentenprogramma deze goedwillende eigenaren zich niet hebben gemeld.
Gedurende de drie jaar van het experimentenprogramma hebben wij als uitvoerders van het programma geen signalen van (georganiseerde) bewoners gekregen in én buiten de pilots die een dergelijk instrument bepleitten. In de meeste pilots lag het accent op het concreet verder brengen van de projecten. Wél is heel veel kwalitatief bewijsmateriaal verzameld in de pilots. Zo is in de Haagse pilot 'Van Musschenbroekstraat Drebbelstraat' (Laakkwartier) via huis-aan-huis-bezoek verkend of particuliere huiseigenaren wilden investeren in gevelaanpak/woningverbetering. Daar is de conclusie dat dit in de gegeven situatie niet haalbaar is. Ook is er het ervaringsfeit dat er gedurende de drie jaar van het experimentenprogramma geen enkel signaal van (georganiseerde) bewoners gekomen is die een dergelijk instrument bepleiten; noch in de startfase van het experimentenprogramma, noch in de jaren daarna. Ook in de gesprekken met betrokkenen op de diverse locaties en tijdens de studiereizen is dit nooit naar voren gebracht. Ook via nieuwskanalen van Platform31 (website) zijn geen geïnteresseerde georganiseerde bewoners bereikt. Veel professionele partijen bleken geïnteresseerd in de achtergronden van een WijkInvesteringsZone, maar zij trokken zich terug op het moment dat zij merkten dat er voor hen geen subsidie vanuit het experimentenprogramma beschikbaar was.

Een andere conclusie is dat er binnen bestaande juridische kaders geen aanknopingspunten te vinden zijn – noch vanuit een privaatrechtelijk, noch vanuit een bestuursrechtelijk perspectief - voor een instrument dat woningeigenaren kan dwingen tijdig onderhoud aan hun woning te plegen. Bestaande juridische kaders bieden pas aanknopingspunten als situaties uit de hand zijn gelopen. Het niet voor handen zijn van een dwingend wettelijk instrument om mede-eigenaren op tijd aan te spreken, onderstreept het belang van de huidige meer beheersmatige en procesmatige instrumenten. Hiermee bedoelen wij de inzet van al die (wijk)professionals die betrokken zijn bij leefbaarheid, bij het heel, schoon en veilig houden van wijken en het beheer van wooncomplexen.

De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek biedt mogelijkheden om in te grijpen in de bevolkingssamenstelling van wijken door bepaalde groepen te weren uit wijken en andere groepen met voorrang een plaats te bieden. Dit zou indirect in de toekomst als neveneffect kunnen hebben dat slecht onderhoud aan panden wordt voorkomen, maar deze wet biedt geen grondslagen om particuliere woningeigenaren te dwingen tijdig onderhoud te plegen.

Voorts is nieuwe wetgeving gericht op het beter functioneren van VvE's in de maak. Er wordt een wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voorbereid in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering verenigingen van eigenaars).

Er zijn reeds bestaande en simpeler alternatieven voor een mogelijke experimentwet WIZ.

De noodzaak om een WIZ te realiseren, neemt verder af door de aanwezigheid van reeds bestaande financieringsvormen, samenwerkingsconstructies en organisatiestructuren die in geest zijn van de WIZ, denk aan wijkbudgetten of crowdfunding (zie ook bijlage 1). De uitvoering van een WIZ is kostbaar en vergt veel tijd: de draagvlakmeting, het innen van lokale belastingen en de controle erop. De uitvoering van een WIZ schiet door deze complexiteit zijn doel voorbij in het geval van simpele collectieve projecten, zoals het opknappen van een plantsoen, pleintje of parkje. De mate waarin ervaring is opgedaan verschilt wel. Met sommige organisatiestructuren is ruime ervaringen opgedaan, ook door (bewoners)organisaties in het publieke domein. Met andere voorbeelden, met name financieringsconstructies, is de afgelopen jaren veel geëxperimenteerd maar moet er nog veel geleerd worden. Om los van beleid en wetgeving een kader te bieden aan bewoners en partijen in buurten, die graag actief iets willen doen voor hun buurt, zijn deze instrumenten een goede aanzet om initiatieven van de grond te krijgen. De instrumenten zijn wel nadrukkelijk bedoeld om een professionaliseringslag te kunnen maken. Ze bieden de mogelijkheid om structuur aan te brengen en om taken en rollen duidelijk te verdelen.

3.4 Tot slot: lokale overheid sterk en stimulerend aanwezig

Ten slotte willen we nog een laatste conclusie toevoegen en die is dat we een alerte en stimulerende lokale overheid hebben aangetroffen in de diverse pilots. In het experimentenprogramma lag de aandacht primair op de investeringsbereidheid van bewoners en andere nieuwe actoren. Geheel in de geest van beleidsconcepten als ‘participatiesamenleving’ en ‘doe-democatie’ en in lijn van adviezen van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (*Vertrouwen in burgers*, 2012), Raad voor het Openbaar Bestuur, *Loslaten in Vertrouwen* (2012) en de Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling, *Terugtreden is vooruitzien* (2013). Hoewel het accent vanwege de aard van het experimentenprogramma op het maatschappelijk initiatief lag, was de lokale en provinciale overheid sterk aanwezig.

In de meeste pilots was er sprake van een hechte samenwerking met de gemeente (op dorps-, gebieds- en stedelijk niveau) en/of de provincie (dat laatste geldt in het bijzonder voor Nispen en Nieuw-Amsterdam). Op één pilot na, is de pilotbijdrage door de gemeente betaald. In een aantal situaties was sprake van co-creatie, in de zin dat intensief werd samengewerkt in projecten. Dat was bijvoorbeeld het geval in Moerwijk, waar een ambtenaar van het Stadsdeel Escamp, nauw betrokken was bij de pilot en een sterk stimulerende rol vervulde bij het bij elkaar brengen van zeer verschillende formele/informele netwerken. In het geval van de pilot ‘Musschenbroekstraat en Drebbelstraat’ in het Haagse Laakkwartier was het zeer interessant dat een actieve buurtbewoner de gespecificeerde tekeningen leverde aan de uitvoerende stadsdiensten voor het plaatsen van fietsnietjes, het herinrichten van parkeerplaatsen/trottoirs en plantenbakken.

In het geval van Stichting Bruisend Centrum Nieuw-Amsterdam/Veenoord heeft de stichting ‘bij wijze van spreken’ de ontwerpafdeling van de gemeente Emmen aan het werk gezet. Hier namen de gemeenteambtenaren nadrukkelijk de gedaante aan van ‘civil servant’. Deze dienstbare rol aan de actieve lokale gemeenschap was ook heel nadrukkelijk zichtbaar in de gemeente Roosendaal. Ambtenaren en verantwoordelijke wethouders dachten mee en probeerden waar mogelijk de verschillende projecten van het Bewonersplatform Nispen verder te helpen.

Hoewel in het experimentenprogramma de aandacht gericht was op de investeringsbereidheid van bewoners en andere nieuwe actoren, bleef de lokale overheid in de pilots heel nadrukkelijk in beeld. Het experimentenprogramma Wijk Investeringen is ook door de landelijke (ministerie BZK) en lokale overheid (gemeente Rotterdam) geïnitieerd. O.a. de gemeenten Amsterdam en Den Haag sloten daarbij aan en gingen vervolgens op zoek naar relevante pilots. Het experimentenprogramma is dus sterk vanuit gevestigde institutionele organisaties opgezet. Dit moet zeker niet negatief geduid worden. Het zorgde juist voor commitment en doorzettingskracht. Aan de andere kant is door deze insteek het

maatschappelijk initiatief dat een meer radicale positie kiest van 'pure' zelforganisatie buiten beeld gebleven.
Daar past wel de kanttekening bij dat pure zelforganisatie in heel veel situaties – zeker in gecompliceerde wijken – voor heel veel groepen geen realistische optie is. Daarom werd in een aantal pilots gebruik gemaakt van professionele 'community organizers'. Voor de pilot 'Musschenbroekstraat en Drebbelstraat' heeft het Stadsdeel Laak gebruik gemaakt van de diensten van het bureau Inicio. Dit bureau heeft de pilot geleid en als intermediair gefungeerd tussen bewoners en Stadsdeel. In het geval van de pilot 'Jan Luykenlaan en omgeving' heeft de betrokken ambtenaar van het stadsdeel Escamp intensief samengewerkt met wijkprofessionals in de sfeer van o.a. kinderwerk, welzijnswerk en kerkelijk werk (zie bijlage 3 'Op reportage in Moerwijk'). Op deze wijze wist de ambtenaar in contact te komen met verschillende energieke, informele buurtnetwerken. Deze stadsdeelambtenaar heeft eigenlijk vanuit de gemeente als 'community organizer' gefunctioneerd.

We hebben in het experimentenprogramma een lokale overheid leren kennen, die samen met actoren in de samenleving zoekt naar nieuwe oplossingen en financieringsvormen, zonder opdringerig te zijn. Een overheid met ondernemende ambtenaren die zich richting de bewoners als betrouwbare partner opstellen, en onderdeel worden van het succes van een aanpak. Ook kwamen we de lokale overheid als belangrijke actor in de studiereizen naar Hamburg en Antwerpen/Brussel tegen. In West-Europese verzorgingsstaten is de lokale overheid blijkbaar sterk vervlochten met innovatieve initiatieven, dat geldt blijkbaar niet alleen voor het terrein van de economie (WRR 2013), maar ook voor het sociaal-maatschappelijke domein.

Bijlage 1: factsheets WIZ-familie

De WIZ-familie bestaat uit een niet uitputtend aantal handboeken voor bewoners om afwegingen te kunnen maken over praktische zaken, maar ook om inspiratie te vinden bij andere bewoners die voor soortgelijke uitdagingen staan. Het handboek is ook bedoeld voor professionals die samen werken met bewoners, voor gemeenten die nieuwe manieren van samenwerken met bewoners aan het ontdekken zijn en tot slot voor woningcorporaties om bewoners te kunnen adviseren bij de vragen waar zij voor staan. Wij spreken van de 'WIZ-familie' omdat de hier beschreven instrument naar inhoud en geest dicht tegen de intenties van een mogelijke WIZ liggen ('familiegelijkenis'), voor het ene instrument geldt dat natuurlijk in meerdere mate dan voor het andere.
Met het ontstaan van nieuwe verhoudingen in de stad ontstaan ook nieuwe vormen van organiseren. Met de factsheets willen we niet uitputtend laten zien op welke manieren bewoners dit op allerlei plekken al doen. We hopen hiermee inzicht te geven in het ontstaan van bewonersinitiatieven en -organisaties. Zo vaak het mis gaat, gaat het ook goed en weten bewoners zich te organiseren in allerlei samenwerkingsvormen met andere partijen.
Dat bewoners verantwoordelijkheid voor hun eigen buurt nemen is niet nieuw. Met deze handboeken reiken we niet het ei van Columbus aan. Wel laten we zien welke instrumenten bewoners gebruiken om zich op allerlei plekken onderling te organiseren en hoe professionals uit de buurt daarbij betrokken kunnen zijn. Door deze instrumenten in beeld te brengen hopen we nieuwe denkrichtingen en inspiratie te bieden. Hiertoe behoren net zo goed instrumenten die al langer bestaan.

1. Bewonerscommissie

De bewonerscommissie behartigt de belangen van alle huurders in een wooncomplex of meerdere dichtbij elkaar gelegen complexen van één verhuurder.

Beschrijving methode

Doel
Bewonerscommissies en huurdersorganisaties hebben tot doel om de belangen van alle bewoners (huurders) te behartigen. Welke doelen er concreet nagestreefd worden kan door het bestuur zelf worden bepaald. Deze doelen worden overigens zelden expliciet geformuleerd. Welke doelen nagestreefd worden hangt ook af van de deskundigheid van het bestuur en de leden. Zo beperken sommige bewonerscommissies zich tot het verwisselen van lampen in gemeenschappelijke ruimten, andere bewonerscommissies ondersteunen bewoners op het gebied van huur, stedelijke vernieuwingsprojecten, etc.
Bewonerscommissies mogen alleen meepraten over specifieke plannen voor hun wooncomplex. Bijvoorbeeld over sloop en renovatie van de woningen in dat complex of het servicekostenpakket voor dat complex. Via een huurdersorganisatie kunnen bewonerscommissies echter wel invloed uit proberen te oefenen op grotere plannen van de verhuurder.

Doelgroep
De doelgroep is de huurders van één verhuurder. In sommige gevallen verenigen meerdere bewonerscommissies van één verhuurder zich in een huurdersorganisatie. Deze bewonerscommissies kunnen de belangen van verschillende complexen behartigen, maar moeten wel onderling met elkaar overleggen. Met name in het geval van grote ontwikkelingen, zoals stedelijke vernieuwingsprojecten in een buurt of wijk, kan dit de daadkracht van bewonerscommissies vergroten.

Werkwijze
De bewonerscommissie:
- houdt haar huurders op de hoogte van haar activiteiten
- betrekt hen bij haar standpuntbepaling

- brengt minimaal één keer per jaar, tijdens een bijeenkomst, verslag uit aan de huurders van wie zij de belangen behartigt. Ook maakt zij dan de plannen voor het nieuwe jaar bekend.

Initiatiefnemer
Bewoners van de huurwoningen in een wooncomplex nemen het initiatief voor een bewonerscommissie. Dit doen zij op vrijwillige basis. De woningcorporatie kan aansporen en ondersteunen in het tot stand komen.

Rechtsvorm
Een bewonerscommissie is vaak geen formele rechtsvorm, zoals een vereniging of een stichting. In sommige gevallen kiest het bestuurt er toch voor de bewonerscommissie te formaliseren in een vereniging. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden.

Een vereniging kan zowel informeel als bij de notaris opgericht worden. In het geval van een informele vereniging, alleen opgericht door de betrokken personen zelf, is er sprake van beperkte rechtsbevoegdheid. De bestuurders zijn in dat geval hoofdelijk aansprakelijk, er kunnen geen registergoederen worden verkregen en de vereniging kan geen erfgenaam zijn. Door de statuten op te laten nemen in een authentieke akte krijgt de vereniging wel volledige rechtsbevoegdheid.
Het bestuur wordt uit de leden gekozen en bestaat uit tenminste een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Het bestuur is belast met de dagelijkse gang van zaken. Tenminste een keer per jaar vindt er een Algemene Ledenvergadering (AVL) plaats. Bij deze AVL presenteert het bestuur de resultaten van de vereniging en de nieuwe plannen.

Financieel
Bewonerscommissies hebben geen recht op een kostenvergoeding. De verhuurder moet er wel voor zorgen dat de bewonerscommissies hun taken kunnen uitvoeren. De verhuurder kan bijvoorbeeld vergaderruimte ter beschikking stellen. Of de bewonerscommissie een kopieerapparaat laten gebruiken.

Deelname van bewoners
Bewoners nemen vrijwillig deel aan de bewonerscommissie. Of als lid (soms tegen betaling van lidmaatschapsgeld) of door de leden gekozen te worden als bestuurslid. Deelname is in sommige gevallen zonder persoonlijk, financieel risico. Dit is afhankelijk van de gekozen rechtsvorm.

Rechten
Een bewonerscommissie heeft vier rechten:

Informatierecht
Bewonerscommissies hebben informatierecht. Dit betekent dat de verhuurder in de volgende situaties verplicht is informatie te geven:
- bij bestaand beleid;
- bij wijzigingen in het beleid.

Het gaat daarbij bijvoorbeeld om:
- plannen voor het slopen van woningen;
- het onderhoud van woningen;
- de huurprijzen.

Overlegrecht
De bewonerscommissies kan de verhuurder vragen om informatie over het geldende bestaande beleid en beheer van de verhuurder. Het gaat dan om het beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woningen, wooncomplexen of woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders of dat voor de huurders van wezenlijk belang kan zijn.
De verhuurder moet de gevraagde informatie dan zo snel mogelijk schriftelijk geven.

Echter, als het bedrijfsbelang van de verhuurder in geding komt bij de informatieverstrekking, dan hoeft de verhuurder de informatie niet te verstrekken.

Adviesrecht
Bewonerscommissies hebben het adviesrecht. Dit betekent dat zij de verhuurder een schriftelijk advies mogen geven over zijn voorgenomen beleid. Het advies moet volgens de volgende procedure verlopen:

- De verhuurder geeft zijn huurders schriftelijke informatie over zijn beleid.
- De verhuurder overlegt hierover met de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie.
- De huurdersorganisatie of bewonerscommissie krijgt tenminste 6 weken de tijd om schriftelijk advies uit te brengen.
- De verhuurder voert zijn plannen niet uit voordat de huurdersorganisatie of bewonerscommissie dit advies heeft kunnen uitbrengen.

Wil de verhuurder afwijken van het advies? Dan moet hij dit binnen 2 weken schriftelijk melden aan de huurdersorganisatie of bewonerscommissie. Hij geeft daarbij aan waarom hij het advies geheel of gedeeltelijk niet opvolgt.

Agenderingsrecht
Bewonerscommissies hebben agenderingsrecht. Dit is het recht om onderwerpen op de overlegagenda te zetten. Ook hebben de verhuurder, huurdersorganisatie en bewonerscommissie het recht om deskundigen uit te nodigen om deel te nemen aan overleg met de verhuurder.

Noot: nauw verwant aan de bewonerscommissie is de huurdersorganisatie. Een huurdersorganisatie heeft echter een groter bereik dan de bewonerscommissie. Een huurdersorganisatie kan bijvoorbeeld de belangen van alle huurders van een verhuurder behartigen. De huurdersorganisatie is bovendien vaak wel een stichting of een vereniging. Tevens is het een formeel orgaan om overleg mee aan te gaan vanuit de verhuurder. Huurdersorganisaties hebben meer rechten dan bewonerscommissies, zoals: mee mogen praten over algemene plannen, instemmingsrecht over servicekosten (de huurdersorganisatie moet met het beleid instemmen alvorens de verhuurder het beleid daadwerkelijk mag voeren) en recht op kostenvergoeding van de verhuurder (voor overleg met de verhuurder, informeren en raadplegen huurders, scholing van de huurdersorganisatie en kosten voor de interne organisatie). Doordat de huurdersorganisatie huurders uit verschillende complexen kan vertegenwoordigen heeft zij ook de bevoegdheid om over algemene plannen (zoals renovatie) mee te denken en adviseren.

Succes elementen
Er is minimaal een driekoppig bestuur: een voorzitter, een penningmeester en een secretaris. Een valkuil voor bewonerscommissies is dat slechts één persoon het bestuur vormt. Dit heeft tot risico dat de druk te groot wordt en taken blijven liggen, de bewonerscommissie te weinig representatief is en dat de commissie ophoudt te bestaan wanneer deze persoon stopt.

Praktijkvoorbeelden
Er zijn vele praktijkvoorbeelden van bewonerscommissies. Het succes is wisselend. Met name op momenten dat er sprake is van problemen of wanneer plannen voor stedelijke vernieuwing al in een ver stadium zijn, ontstaat de wens voor een actieve bewonerscommissie. In andere gevallen zijn bewonerscommissies altijd actief. Vaak zijn een of enkele gedreven bewoners de aanjager van de bewonerscommissie.
Woningcorporaties tonen vaak een overzicht van de bewonerscommissies op hun website.

Bronnen

- www.rijksoverheid.nl
- nl.wikipedia.org/wiki/Bewonerscommissie

2. Buurt Bestuurt

Buurt Bestuurt is een werkwijze waarbij bewoners en professionals samen bepalen welke problemen in de buurt met prioriteit moeten worden aangepakt. De bewoners geven aan wat de problemen zijn en de professionals geven aan wat zij kunnen doen om die problemen op te lossen. Hierbij wordt er ook gekeken naar wat bewoners zelf kunnen ondernemen. Bewoners raken hierdoor actief betrokken bij hun buurt en de beschikbare uren van de professionals kunnen effectiever worden ingezet. Buurt Bestuurt is voor alle bewoners en professionals, ondernemers en andere instellingen in een buurt die zich betrokken voelen bij hun buurt.

Beschrijving methode

Doel
Het doel van Buurt Bestuurt is tweeledig. Enerzijds staat versterken van de relatie tussen bewoners en professionals in de buurt centraal. Door samen de prioriteiten te benoemen en de manieren om die aan te pakken, moet meer onderling begrip ontstaan en daarmee een betere samenwerking. Anderzijds is Buurt Bestuurt een goede methode om informatie over de buurt in te winnen door met bewoners in een gestructureerd overleg te raken. Dit overleg wordt een comité genoemd, waarin bewoners, professionals en andere belanghebbenden in de buurt (verenigingen, ondernemers, etc.) plaatsnemen. Ook is de verbetering van de buurt een doel. De verbetering ontstaat op twee manieren, namelijk:

- Doordat bewoners en professionals gezamenlijk de prioriteiten in de buurt bepalen ontstaat niet alleen aandacht voor de problemen die als meest problematisch worden ervaren, ook nodigt het uit tot ambassadeurschap in de buurt (zowel door bewoners als andere belanghebbenden).
- De uren van professionals kunnen efficiënter ingezet worden en er kan sneller en gemakkelijk op gestuurd worden door de korte lijnen tussen bewoners en professionals.

Doelgroep
Bewoners en professionals in buurten. Professionals behoren ook tot de doelgroep omdat zij, net als bewoners, in het comité zitten.

Werkwijze
Het startpunt zijn bewoners die een samenwerking als Buurt Bestuurt in de buurt willen. Allereerst wordt een enquête afgenomen die als 0-meting dient. In deze fase wordt op zoek gegaan naar actieve bewoners. Daaruit volgt de vorming van het comité, waarin tussen de 10 en 15 bewoners plaatsnemen en professionals uit de buurt. Het comité komt gemiddeld één keer per maand samen. Bij deze bijeenkomsten zijn ook de andere buurtbewoners welkom.
Gezamenlijk wordt een top-3 van prioriteiten vastgesteld, waarna partijen aanschuiven afhankelijk van de gekozen problemen. Na enkele maanden wordt de enquête herhaald om te meten of er (meetbare) resultaten zijn behaald.

Initiatiefnemer
De initiatiefnemer is een professional of een actieve bewoner, die graag een samenwerking tussen bewoners en professionals in de buurt wil.

Rechtsvorm
Buurt Bestuurt is geen rechtsvorm. Het is een overlegvorm waarin de samenwerking tussen bewoners en professionals in de buurt wordt vormgegeven.

Financieel
Buurt Bestuurt heeft geen financiële basis. Bewoners nemen vrijwillig deel aan de overlegmomenten en zetten zich vrijwillig in voor de buurt. De professionals besteden de uren die zij al beschikbaar hadden voor het werk in de buurt. Door de prioriteiten vast te stellen kunnen deze uren wel efficiënter ingezet worden.

Deelname van bewoners
Bewoners zijn binnen Buurt Bestuurt de ogen en oren van de buurt. Zij signaleren en brengen dit in tijdens de overleggen met professionals. Op basis daarvan worden prioriteiten gesteld voor de aanpak van problemen.

Rechten
Aan de samenwerking tussen bewoners en professionals zijn geen rechten verbonden.

Succes elementen

Professionals moeten mandaat hebben: bewoners weten het beste wat er in de buurt speelt, en professionals weten het beste hoe zij die problemen aan moeten pakken. Daarvoor moeten zij echter wel snel kunnen handelen en zowel vanuit bewoners als vanuit de eigen organisatie mandaat hebben om te handelen.

Bewoners en professionals hebben dezelfde informatie: elkaar gemakkelijk kunnen vinden en korte communicatielijnen zijn de kernprincipes. Resultaten kunnen hierdoor snel en gemakkelijk teruggekoppeld worden.

Het gebied is niet te groot: Buurt Bestuurt werkt alleen als de lijnen tussen bewoners en professionals kort zijn en de schaal van de buurt aansluit op de beleving van bewoners, dit betekent dat het gebied niet te groot mag zijn. Soms is het straatniveau daarom al voldoende van omvang.

Praktijkvoorbeelden
Buurt Bestuurt is ontstaan in Rotterdam. Inmiddels werken er ruim vijftig buurten met Buurt Bestuurt. Iedere buurt geeft op zijn eigen manier invulling aan de werkwijze.

Media
www.youtube.com/watch?v=q0IxS9ykPYc

Bronnen

- www.rotterdam.nl/Clusters/BSD/Directie%20Veiligheid/Buurt%20Bestuurt/Factsheet%20BB%20bewoners%20en%20professionals.pdf
- www.rotterdam.nl/Clusters/BSD/Directie%20Veiligheid/Buurt%20Bestuurt/Factsheet%20Buurt%20Bestuurt%20voor%20bewoners.pdf

3. Coöperatieve vereniging

Een coöperatieve vereniging is een speciale vereniging die overeenkomsten aangaat met en voor haar leden. Het is een vorm van zelforganisatie waarin producenten of consumenten zich kunnen organiseren. Coöperatieve verenigingen, of coöperaties in het kort, ontstonden vooral rond de eeuwwisseling van de 19de naar de 20ste eeuw (Wikipedia). Het waren vooral boeren die zich in die tijd als producenten verenigden.
De herkomst van de gedachte achter coöperaties gaat echter verder terug. Coöperaties werden voor het eerst opgericht in Groot-Brittannië, waar in 1760 al meelfabrieken ontstonden waar de arbeiders eigenaren van waren en naast meel ook brood, boter en zelfs thee en suiker van de fabriek konden kopen. Dit waren coöperatieve gemeenschappen. Later ontwikkelden dit zich tot allerlei vormen van coöperaties, zoals de coöperatieve winkels, woningbouwverenigingen, eigenaarscoöperaties, overheidscoöperaties, consumentencoöperaties, etc.
Het socialisme en anarchisme omarmden de coöperatieve gedachte. Hiermee werd het oprichten van coöperaties een doel om arbeiders te emanciperen. Veel Nederlandse coöperaties kregen daarom namen als ‘Eigen Hulp’ en ‘Help U Zelf’.

Doel
De coöperatie is erop gericht de economische macht te vergroten van een georganiseerde groep aanbieders van producten of consumenten. Deze groep (mensen/ondernemers) heeft een collectief belang en draagt gelijksoortige activiteiten uit. Door de schaalvergroting kan de coöperatie (gezamenlijke) doelen behalen die een individuele lid nooit zou kunnen bereiken. Dit zijn zowel doelen die bijvoorbeeld gaan over het bereiken van bepaalde markten of over het doen van grote investeringen.

Doelgroep
Vrijwel iedere groep van producenten of consumenten kunnen zich verenigingen in een coöperatie. Er zijn vele verschillende vormen van coöperaties. Een greep uit de mogelijkheden:

- Bedrijfscoöperaties
- Consumentencoöperaties
- Producten- of dienstencoöperaties
- Eigenaarscoöperaties
- Ondernemerscoöperaties
- Werknemersproductiecoöperaties
- Overheidscoöperaties

Werkwijze
De oprichting van de coöperatie wordt, net als de vereniging, opgericht bij notariële akte. Hierin worden ook de statuten opgenomen.
De hoogste zeggenschap binnen de coöperatie ligt bij de Algemene Leden Vergadering (ALV). Zij benoemen het bestuur en bepalen de voorwaarden voor het lidmaatschap, zoals de hoogte van het lidmaatschapsgeld.

Initiatiefnemer
Er zijn meerdere initiatiefnemers bij een coöperatie. Vaak zijn dit een aantal bedrijven of consumenten die zich organiseren omdat zij een gezamenlijk belang hebben of gezamenlijke activiteiten uitdragen
.

Rechtsvorm
De coöperatieve vereniging is een rechtspersoon met dezelfde rechten als een vereniging. Anders dan bij de gewone vereniging mag het doel van een coöperatieve vereniging echter wel gericht zijn op geldelijk voordeel (winst) voor de leden van de vereniging. Sterker nog, de coöperatieve vereniging is een vereniging die zich ten doel stelt in bepaalde materiële (geldelijke) behoeften van de leden te voorzien. Hiervoor worden soms uitgebreide overeenkomsten afgesloten met de leden.
Omdat de coöperatie een rechtspersoon is, is zij ook zelf aansprakelijk voor haar handelingen. De leden van een coöperatie zijn bij ontbinding ervan en bij schulden, ieder voor een gelijk deel aansprakelijk voor de tekorten van een coöperatie. Er kan van de wettelijke aansprakelijkheid worden afgeweken door dit in de statuten op te nemen. Hier zijn twee mogelijkheden: beperkte aansprakelijkheid (BA) – de leden zijn voor een bepaald maximum aansprakelijk – en uitgesloten aansprakelijkheid (UA) waarbij er geen verhaalsrecht rust op de leden.

Financieel
Er is geen kapitaaleis nodig bij het oprichten van een coöperatie. De coöperatie vergaart budget door middel van de lidmaatschapskosten die door de leden betaald worden. Wanneer er winst gemaakt wordt dan krijgen de leden dit uitgekeerd. Hoe de verdeling van de winst plaatsvindt moet door de leden onderling afgesproken worden. Bij verlies en schulden zijn de leden ook aansprakelijk, tenzij dit in de statuten anders is geregeld (zie ook ‘rechtsvorm’).

Deelname van bewoners
De coöperatie is een goede vorm voor bewoners om zich in te organiseren. De coöperatie heeft leden. Dit betekent dat iedereen een lidmaatschap kan kopen en daarmee inspraak krijgt. De Algemene Leden Vergadering (ALV) bepaalt wie zich als lid aan kunnen melden en hoeveel een lidmaatschap kost.

Rechten
Buiten de hierboven beschreven rechten van de coöperatie zijn er voornamelijk een aantal voordelen van een coöperatie ten opzichte van een vereniging. Dit zijn:

- Een goede bescherming van het privé vermogen van de leden
- Er is geen hoofdelijke en gehele aansprakelijkheid, zoals bij een V.O.F. of een maatschap
- Er is een mogelijkheid aansprakelijkheid geheel uit te sluiten
- De coöperatie kent soepele in- en uittredingsvoorwaarden voor leden, wat het een geschikte organisatievorm maakt voor wanneer er sprake is van (veel) verloop
- De coöperatie mag winst uitkeren aan haar leden

Succes elementen
Het succes van de coöperatie ligt in de mogelijkheid om winst uit te keren aan de leden. Hierdoor kunnen ondernemers gezamenlijk investeren, geld verdienen (door schaalvergroting en daarmee een groter bereik) terwijl zij wel zelfstandig ondernemer blijven.

Praktijkvoorbeelden
Er zijn veel voorbeelden te vinden van coöperaties. Enkele voorbeelden zijn:
Het Fab Lab Benelux: een coöperatieve werkplaats waar uitvinders en ontwikkelaars gebruik kunnen maken van een collectieve infrastructuur
Zuivelcoöperatie Friesland Campina U.A.: de grootste zuivelcoöperatie in Nederland waarbij 19.487 leden-melkveehouders zijn aangesloten
Texel Energie: een energiecoöperatie op het Waddeneiland Texel, opgericht in 2007 door enkele eilandbewoners. Leden kunnen toetreden tot de coöperatie (van het eiland en van de wal) voor € 50. Leden krijgen dan korting op de energieprijs en één aandeel Texel Energie.

Media

- Een korte film over de coöperatie Friesland Campina, een van de grote coöperaties in Nederland:
  www.youtube.com/watch?v=hvsSMjbQUA0
- Een korte film over Coopkracht, een creatieve coöperatie in Zutphen:
  www.youtube.com/watch?v=52CEnR4tcwY
- Een film over het Mondragon Experiment, een experimentele coöperatie ontstaan in Spanje tijdens crisistijd. De coöperatie is op dit moment het op zes na grootste bedrijf van Spanje in termen van productieoverslag. De coöperatie voorziet in banen voor bijna 84.000 werknemers verdeeld over 256 bedrijven. Het Mondragon Experiment handelt volgens een sterke sociale grondslag waarin er aandacht is voor de arbeider maar ook voor de zakelijke aspecten voor een goede onderneming.
  www.youtube.com/watch?v=-obHJfTaQvw

Bronnen

- nl.wikipedia.org/wiki/Fab_Lab
- nl.wikipedia.org/wiki/Co%C3%B6peratie
- zakelijk.infonu.nl/zakelijk/10251-de-cooperatieve-vereniging.html
- www.kvk.nl/ondernemen/rechtsvormen/overzicht-van-alle-rechtsvormen/de-cooperatie/

4. Stichting

Een stichting is een organisatie die erop gericht is een bepaald doel te verwezenlijken. Een stichting mag winst maken, maar de uitkering hiervan moet een ideële of sociale strekking hebben.

Werkwijze

In de regel heeft een stichting een bestuur dat bestaat uit een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Het bestuur is het enige verplichte orgaan van een stichting. Daarnaast kan er nog een raad van toezicht worden aangesteld, die toezicht houdt op het stichtingsbestuur. Zolang de stichting niet is ingeschreven in het handelsregister is elke bestuurder persoonlijk aansprakelijk. De bestuurders ontvangen geen loon voor hun werkzaamheden, maar kunnen wel een vergoeding krijgen. De stichting is zelfstandig drager van rechten en plichten. De bestuurders zijn niet aansprakelijk voor schulden van de stichting, tenzij er sprake is van onbehoorlijk bestuur. Bestuurders en oprichters van de stichting zijn ook niet in loondienst en vallen niet onder werknemersverzekeringen. De stichting kan wel werknemers in dienst hebben. En ook kan een stichting vrijwilligers hebben. Een stichting heeft geen leden. Wel kunnen er donateurs zijn, maar zij hebben geen zeggenschap in de stichting.

Statuten

Tijdens de oprichting van de stichting worden statuten opgesteld. Hierin staat minstens vermeld:

- de naam (waarvan het woord *stichting* deel dient uit te maken)
- het doel; dit mag niet inhouden het doen van uitkeringen aan oprichters of aan degenen die deel uitmaken van haar organen noch ook aan anderen, tenzij wat deze laatsten betreft de uitkeringen een ideële of sociale strekking hebben
- wijze van benoeming en ontslag van de bestuurders
- de vestigingsgemeente in Nederland
- de bestemming van het overschot na vereffening van de stichting in geval van ontbinding

Voor het wijzigen van de statuten is eveneens een notariële akte vereist.

Initiatiefnemer

Iedereen kan het initiatief nemen tot oprichting van een stichting. Wel is er een vereiste van minimaal drie bestuursleden en een notariële akte en inschrijving bij de Kamer van Koophandel om de stichting officieel te maken.

Rechtsvorm

Een stichting is ook in Nederland een rechtspersoon die wordt opgericht bij notariële akte, door één of meerdere natuurlijke of rechtspersonen. Iemand kan ook bij testament de oprichting van een stichting na zijn dood regelen. De stichting moet wel binnen een week na oprichting ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. Gebeurt dit niet dan zijn de bestuursleden hoofdelijk aansprakelijk.

Financieel

Een stichting kan fondsen werven en donaties ontvangen. Ook kan een stichting werk verrichten voor anderen en daarvoor betaald krijgen. Een stichting mag ook winst maken op deze inkomsten. Het overschot aan geld moet echter uitgegeven worden aan het doel dat in de statuten beschreven staat. Dit kunnen alleen maatschappelijke en sociale doelen zijn.

Deelname van bewoners

De stichting is een rechtsvorm die ten dienste staat van het werven van geld en uitvoeren van opdrachten met een specifiek na te streven doel. Er zijn dan ook veel voorbeelden te vinden waar bewoners inbreng hebben in stichtingen of deze zelf op hebben gericht. Dit kunnen Lokale Fondsen tot Wijkmaatschappijen zijn. De stichting staat hierbij echter niet centraal, maar wel de betrokkenheid bij de leefomgeving.

Rechten
De stichting is een rechtspersoon, wat inhoudt dat deze haar rechten en plichten zelfstandig draagt. Oftewel: in principe zijn de bestuurders niet hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele gemaakte schulden, tenzij er sprake is van wanbestuur. Datzelfde is het geval wanneer de stichting niet ingeschreven wordt bij de KvK.

Bronnen
- nl.wikipedia.org/wiki/Stichting
- www.verenigingen.nl/stichting-inschrijven-bij-de-kamer-van-koophandel-3816252.html

5. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Wanneer een groep bewoners gezamenlijk opdracht geeft tot het ontwikkelen van woningen, dan spreken we van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). CPO kan ontstaan op initiatief van een groep bewoners, maar ook op initiatief van een gemeente. In het eerste geval gaat een groep bewoners die gezamenlijk woningen willen laten bouwen op zoek naar een geschikt stuk grond. Wanneer een gemeente initiatiefnemer is dan wordt er binnen een grotere ontwikkeling, zoals een nieuwbouwwijk, vaak een stuk grond aangemerkt als CPO-gebied.

Doel
Grofweg zijn er twee motieven te onderscheiden om door middel van CPO te ontwikkelen. Het eerste motief is kwaliteit: het kunnen realiseren van specifieke woonwensen en de ideologie op het gebied van milieu, architectuur, samenleven, zorg, etc. Hierin verscholen ligt de mogelijkheid om meer invloed uit te oefenen op hoe de woning eruit gaat zien. Het tweede motief is betaalbaarheid: voor veel bewoners is het moeilijk om een huis te kopen dat voldoet aan alle wensen. CPO kan daarom voor starters een oplossing zijn om een betaalbaar huis te ontwikkelen.
In veel gevallen geldt dat deelnemers beide motieven hebben, mede omdat het ontwikkelen met CPO een intensief proces is. Wanneer alleen kostenbesparing het motief is dan zou CPO zijn doel voorbij schieten.

Doelgroep
Zowel bewoners die een eigen huis willen bouwen als de gemeente kunnen gebruik maken van CPO.

Bewoners: bewoners kunnen gezamenlijk huizen ontwikkelen om meer invloed uit te oefenen en op ieder moment van het bouwproces naar eigen inzicht bij te kunnen sturen.

Gemeente: gemeenten kunnen de ontwikkeling van een (nieuwbouw)wijk stimuleren door CPO aan te bieden. Huizen die vanuit CPO voortkomen voegen vaak waarde toe aan de omgeving. Bovendien leidt het proces van totstandkoming in veel gevallen ook tot hechte bewonersgroepen. Dit kan de sociale cohesie in de hele buurt of wijk ten goede komen. Gemeenten kunnen via beleid eventueel kortingen toekennen bij de verkoop van grond.

Werkwijze
AgentschapNL onderscheidt een aantal stappen in het proces van het worden van een CPO tot de uiteindelijke bouw van de woningen/appartementen. Hieronder staan deze stappen kort beschreven:

Initiatief nemen: een groep initiatiefnemers meldt zich bij de gemeente voor een stuk grond, of de gemeente wijst een stuk grond aan en roept mensen op een CPO te vormen om woningen te ontwikkelen'.

Plannen uitwerken: de groep verenigt zich in een stichting of vereniging om opdrachten te kunnen verstrekken, neemt een bouwbegeleider in de hand (vaak is hier subsidie voor aan te vragen), stemt af met de gemeente over het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan,

denkt na over het uitstappen van leden en het afzetrisico van woningen die niet verkocht worden (soms kan een woningcorporatie of andere partij achtervang zijn wanneer dit scenario zich afspeelt).

Collectief & individueel programma van eisen: de groep stelt haar collectieve programma van eisen op waarmee naar een architect (of meerdere) kan worden gestapt.

Ontwerpen woning: op basis van het collectief programma van eisen kan een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt worden, waarna de kavels aan de deelnemers van het CPO toegewezen kunnen worden. Iedere woning kan natuurlijk aangepast worden op de individuele wens van de toekomstige bewoner.

Vergunning en aanbesteden: de bouwvergunningen worden aangevraagd en er wordt een aannemer aangesteld die de plannen uit kan werken.

De bouw: de bouw kan nu worden uitgevoerd. Ook hier is het verstandig een bouwbegeleider in de hand te nemen/houden.

Beheer: nadat de woningen opgeleverd worden kunnen er twee dingen met het CPO gebeuren. Of de CPO wordt ontbonden, of de CPO verandert haar doelstellingen naar onderhoud en beheer van de eventuele gezamenlijke ruimte. Bij appartementencomplexen zal in ieder geval een VVE moeten ontstaan, die de rol van het CPO kan overnemen.

Initiatiefnemer
Een groep bewoners of de gemeente (zie ook ‘Doelgroep’).

Rechtsvorm
Een CPO organiseert zich in een stichting of een vereniging. Het CPO heeft geen winstoogmerk, maar dient puur om als collectief opdrachten te kunnen verlenen aan architecten, ontwerpers, bouwbegeleiders en aannemers. *(Voor meer informatie over een stichting en vereniging als rechtsvorm zie pagina …)*

Financieel
Het CPO kan voordeel behalen uit het collectief doordat bij ingehuurde partijen kortingen kunnen worden bedongen. Ook gemeenten kunnen besluiten om vanuit beleidsoverwegingen korting te geven bij de verkoop van grond aan een CPO. Het organiseren in een CPO levert dus met name financiële voordelen op.

Deelname van bewoners
Bewoners die een CPO oprichten moeten gemotiveerd zijn om via deze wijze een woning naar eigen wens te ontwikkelen. Het proces vanaf oprichting tot realisatie is intensief en vraagt veel van deelnemers.
De deelname aan een CPO is vrijwillig. Het collectief moet besluiten op welke manier nieuwe leden toe kunnen treden tot het CPO en onder welke voorwaarden leden uit de CPO kunnen stappen (zie stap 2 bij ‘Werkwijze’).

Rechten
Omdat een CPO een stichting of vereniging is heeft het ook deze rechten.

Succes elementen
Een CPO werkt alleen wanneer:

Eigen woonwensen: bewoners moeten de woning naar eigen woonwensen kunnen ontwerpen

Goede prijs/kwaliteit verhouding (met een CPO kan beneden de marktprijs gewerkt worden, vaak tot wel 20%; dit heeft er mee te maken dat er geen winstoogmerk is en kosten voor het inhuren van deskundigen collectief wordt gedaan, ook zijn bewoners soms zelf handig waardoor zij een deel van het werk zelf uit kunnen voeren)

Sociale cohesie: bewoners leren elkaar in een intensief en spannend proces kennen, dit zorgt vaak voor hechte contacten. Wanneer de woningen klaar zijn is dan ook de basis gelegd voor een sterke onderlinge sociale cohesie.

Begeleiding: in een CPO zitten altijd bewoners die zelf deskundig en bekwaam zijn en werk uit kunnen voeren voor het collectief. Voor sommige werkzaamheden blijft het echter verstandig deskundigen aan te stellen, zoals een bouwbegeleider.

Media
Een uitleg over CPO in 2 minuten:
www.bouwenineigenbeheer.nl/particulieren/uitleg-over-cpo-in-2-minuten

Bronnen

- www.bouwenineigenbeheer.nl
- publicatie AgentschapNL: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Te downloaden via: www.iceb.nl/uploads/File/factsheet%20CPO.pdf.
- nl.wikipedia.org/wiki/Collectief_opdrachtgeverschap

6. Vereniging van Eigenaars (VvE)

Een vereniging van eigenaars (VvE) is in Nederland een vereniging van de eigenaren van de appartementsrechten van de woningen die tot een appartementencomplex behoren. De VvE zorgt voor het regelen van het onderhoud van het appartementsgebouw en alle andere gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

Doel
Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de appartementsrechten. Hieronder valt met name het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken. Welke zaken gemeenschappelijk zijn, staat beschreven in de splitsingsakte. Ook voor het onderhoud en de huishoudelijke regels kan de VvE apart statuten en reglementen opstellen.

Doelgroep
Een VvE kan alleen door huiseigenaren in het leven worden geroepen. De VvE moet opgericht worden als een gebouw door middel van een splitsingsakte wordt gesplitst in appartementen die los verkocht kunnen worden. De eigenaren van de appartementen zijn dan automatisch ('van rechtswege') lid van die vereniging. Een VvE is dus alleen van toepassing indien sprake is van meerdere woningen op eenzelfde stuk grond en waar het eigendomsrecht van de woningen in een rechtspersoon geregeld moet worden.

Werkwijze
Een Vereniging van Eigenaars (VvE) wordt opgericht voor kopers die een woning in een appartementencomplex kopen. Wie een woning koopt, koopt in feite slechts de grond onder de woning en wordt door natrekking eigenaar van de woning. Door de oprichting van de VvE wordt geregeld dat iedere woningeigenaar gelijke rechten en inspraak krijgt in het onderhoud en het reilen en zeilen van het appartementsgebouw. Een eigenaar wordt automatisch lid van de VvE. Het lidmaatschap is niet vrijwillig en kan dus niet geweigerd worden. Het lidmaatschap eindigt pas zodra de persoon ophoudt appartementseigenaar te zijn.

De VvE is een rechtspersoon. Dit betekent dat een notaris betrokken moet zijn bij de oprichting van de VvE. De notaris stelt in ieder geval de splitsingsakte van het appartementsgebouw officieel op en legt deze vast. Dit is het juridisch fundament van de VvE. De akte wordt vervolgens ook ingeschreven in het openbare en niet openbare register van het kadaster. In de splitsingsakte is het aandeel van iedere eigenaar in de totale kosten conform een verdeelsleutel vastgelegd. Ook het reglement van de VvE en een splitsingstekening (hierin zijn gemeenschappelijk en privé vastgelegd) zijn onderdeel van de splitsingsakte.
De regels waaraan de leden van de VvE zich hebben te houden staan omschreven in de statuten van de VvE. Het geheel aan statuten bestaat in ieder geval uit de (notarieel opgestelde) splitsingsakte en is gebaseerd op een modelreglement. Daarnaast zijn er nadere regels te stellen in een huishoudelijk reglement. Hierin worden zaken van meer huishoudelijke aard geregeld in aanvulling op het gestelde in de splitsingsakte, zoals het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten.

Initiatiefnemer
De initiatiefnemers van een VvE zijn de gezamenlijke eigenaren van een appartementsgebouw. De oprichting van een VvE is wettelijk verplicht, voor eigenaren van een nieuw appartementsgebouw is de oprichting ervan dus niet vrijblijvend.

Rechtsvorm
De VvE is een rechtsvorm en heeft daarom een aantal verplichtingen. Deze verplichtingen zijn:
- minimaal een keer per jaar vergaderen
- een bestuur en een kascommissie hebben
- ingeschreven staan bij de KvK
- een reservefonds hebben
- ieder jaar een jaarrekening en een begroting maken
- een collectieve opstalverzekering hebben

Het bestuur
Het bestuur wordt gevormd door één of meer "bestuurders", die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering wordt benoemd. (Het bestuur kan dus worden uitbesteed, hetgeen in de praktijk op onderdelen vaak gebeurt.) Het bestuur schrijft ten minste eenmaal per jaar een algemene ledenvergadering uit. Het bestuur wordt door de vergadering benoemd en ontslagen. Daarom kan een bestuurder nooit zomaar zijn of haar functie neerleggen. Reden hiervoor is om ervoor te zorgen dat een VvE nooit zonder bestuur komt te zitten. Dat is ook de reden dat bij de oprichting van de VvE een eerste bestuur benoemd moet worden in de splitsingsakte. Daarna kunnen personen die dat willen zich verkiesbaar stellen en door de vergadering gekozen worden.

VvE-vergadering
In het splitsingsreglement staat meestal dat de VvE minimaal één keer per jaar moet vergaderen (binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar). In de akte of het reglement staan ook de regels voor de VvE-vergadering. Bijvoorbeeld hoeveel mensen aanwezig moeten zijn op de vergadering en hoe de uitnodigingen moeten worden verstuurd. Tijdens de VvE-vergadering worden alle besluiten genomen, wordt het exploitatieoverzicht en de balans besproken, wordt de begroting voor het komende jaar vastgesteld en worden de servicekosten voor het komende jaar vastgesteld.
De leden van de VvE kunnen zelf ook een vergadering bijeenroepen. Degenen die de vergadering bijeenroepen moeten wel minimaal 10% van de stemmen vertegenwoordigen.

Reservefonds
Iedere VvE moet een reservefonds opbouwen. Uit dit fonds betaalt de VvE kosten die niet jaarlijks voorkomen zoals groot onderhoud. Het reservefonds voorkomt dat eigenaren grote uitgaven voor bijvoorbeeld gevelrestauratie of dakreparatie in één keer moeten betalen. Een minimumbedrag in het reservefonds was nooit verplicht, maar het ministerie wil hier met nieuwe wetgeving verandering in brengen.

Om een goede indicatie te krijgen van de onderhoudskosten kan uw VvE een Meerjarenonderhoudsplanning laten maken of u kunt de onderhoudsmeter van de Rijksoverheid gebruiken.

Inschrijving bij de KvK
Iedere VvE moet zich inschrijven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK). Een inschrijving bij de Kamer van Koophandel kost eenmalig € 50.

Slapende VvE
Het kan zijn dat men in een slapende VvE zit. De VvE vergadert dan bijvoorbeeld niet of reserveert niet voor onderhoud. Het kan zijn dat eigenaars dan eenmalig een groot bedrag moeten storten als er iets gerepareerd moet worden aan het complex.

Financieel
Een VvE moet ieder jaar een jaarrekening en een begroting opstellen. Hiermee legt het bestuur financiële verantwoording af aan de andere VvE-leden.
Het is de taak van een VvE om inkomsten en uitgaven goed op elkaar af te stemmen en een reservefonds op te bouwen. Dit doet de VvE in een financieel plan. Om de uitgaven te bekostigen, betalen alle VvE-leden servicekosten waar onder meer ook de verzekeringen van het complex van worden betaald.
Het reservefonds is van alle VvE leden. Bij de inkomstenbelasting moet iedere appartementseigenaar zijn aandeel in het reservefonds dan ook opgeven in box 3.

Succes elementen
De VvE als rechtspersoon is vaak succesvol wanneer deze actief is en door leden actief wordt gehouden. Een succesvolle VvE bewaakt de kwaliteit van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimten en de onderlinge sociale verhoudingen tussen eigenaars. In die zin is de VvE als orgaan belangrijk voor prettig en succesvol wonen. Doordat de VvE door de wet verplicht is gesteld is er voor eigenaars geen ontkomen aan. Echter, het samenkomen voor vergaderingen, samen beslissingen nemen, samen sparen en samen plannen maken, ligt dicht aan tegen vormen van zelforganisatie. Het grote verschil hier is dat bewoners in een VvE automatisch (en gedwongen) een gemeenschappelijk belang nastreven. Dit is niet een argument om zelforganisatie een duw in de rug te geven door een structuur wettelijk verplicht te maken. De VvE legt echter wel de nadruk op de rol van een gemeenschappelijk belang en doel.

Praktijkvoorbeelden
In de praktijk zijn eindeloos veel voorbeelden van VvE's te vinden. Vaak hebben zij geen websites of maken zich bekend.

Media
Bekijk het filmpje over VvE's van woningcorporatie Ymere:
www.youtube.com/watch?v=UGjDf5z1Fmc

Bronnen
Er is veel informatie te vinden op allerlei sites. Bovenstaande informatie is samengesteld uit deze bronnen:

- nl.wikipedia.org/wiki/Vereniging_van_eigenaars
- www.eigenhuis.nl/vve/
- www.eigenhuis.nl/vve/vve/verplichtingen/#
- www.eigenhuis.nl/vve/financien/financieel-plan/
- www.eigenhuis.nl/vve/financien/jaarrekening/
- www.eigenhuis.nl/vve/financien/belasting/
- www.eigenhuis.nl/vve/financien/verzekering/
- www.eigenhuis.nl/webwinkel/vve/meerjarenonderhoudsplan/

- www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/inhoud/appartement-kopen-en-vve/bereken-hoogte-onderhoudsfonds-vve
- www.eigenhuis.nl/vve/vve/conflicten/
- www.kvk.nl/inschrijven-en-wijzigen/inschrijven-bij-de-kamer-van-koophandel/moet-ik-mijn-bedrijf-inschrijven/inschrijven-vereniging-van-eigenaars/

7. Wijkmaatschappij

De SEV heeft enige jaren geleden het idee voor de Wijkmaatschappij (WIJ) geïntroduceerd. De WIJ is een gebiedsgerichte en -georganiseerde maatschappelijke onderneming die als tijdelijke organisatie investeert in een wijk. Een maatschappelijke onderneming is een term voor een organisatie met een maatschappelijke doelstelling die op bedrijfsmatige wijze diensten aanbieden. Voorbeelden van dit soort organisaties kunnen scholen, verzorgings- en verpleeghuizen en woningcorporaties zijn. Maar ook groepen bewoners die zich organiseren kunnen een maatschappelijke onderneming worden. Dit soort maatschappelijke ondernemingen als de WIJ zien we steeds vaker rondom buurthuizen, waarvan het beheer door een groep bewoners uit de buurt wordt overgenomen. Om te blijven voortbestaan is een organisatie nodig die ook de financiële gezondheid bewaakt. Essentieel is dat elke mogelijke waardeontwikkeling volledig wordt ingezet voor het maatschappelijke doel.
Het idee voor de WIJ ontstond vanuit het succes van de Engelse Housing Action Trust (HAT) en later de New Deal for Communities (NDC's). De HAT's zijn in Engeland halverwege de jaren '90 opgezet in verloederde wijken van maximaal 4.000 huishoudens, gericht op duurzame verbetering op het sociale, economische en fysieke vlak. De HATs worden opgezet voor een beperkte periode, bijvoorbeeld tien jaar. Het belangrijkste kenmerk van de HAT is *local partnership*. Bewoners en lokale organisaties zijn samen partners van de HAT. De partners zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling van plannen en voor de uitvoering. Professionele partijen staan meer op afstand dan in een Wijk Ontwikkelingsmaatschappij (WOM). Er zijn ook aan de WIJ gerelateerde voorbeelden zoals bewonersbedrijven/wijkondernemingen die door de LSA ondersteund worden (zie www.bewonersbedrijven.nl).

Doel

De Wijkmaatschappij is bedoeld als uitvoeringsorganisatie en heeft tot doel de wijk te verbeteren in brede zin. Dus niet alleen een fysieke aanpak, maar ook investeren in een betere maatschappelijke positie van bewoners en meer economische activiteit en draagvlak in de wijk. Bewoners en lokale organisaties hebben een volwaardige rol in de wijkontwikkeling, zowel bij het maken van de plannen als in de uitvoering. In een Nederlandse Wijkmaatschappij zou de opdracht, de samenstelling en het mandaat van de WIJ per situatie kunnen verschillen. Het is denkbaar dat in de ene situatie bijvoorbeeld een deel van het vastgoed wordt ondergebracht bij een dochterorganisatie van de WIJ. In een andere situatie kan de WIJ meer het karakter hebben van een goed georganiseerde wijkgemeenschap. De keuze hangt samen met de problemen en kansen in de betreffende wijk.
Een WIJ wordt in principe voor een bepaalde tijd opgericht, bijvoorbeeld 10 jaar.

Doelgroep

De WIJ is er voor en door wijkbewoners en partijen die op wijkniveau actief zijn. De WIJ is een organisatievorm die het voor al deze partijen (dus ook bewoners) mogelijk maakt om samen te werken.

Werkwijze

In de WIJ zijn naast gemeenten, corporaties en vastgoedontwikkelaars ook bewoners en andere (maatschappelijke) organisaties uit de wijk verbonden. Dit gebeurt via een raad van toezicht waarin zowel de lokale overheid en lokale bewoners en ondernemers, als de investeerders zitting hebben. Daarmee gaat de WIJ verder dan de al bestaande Wijkontwikkelingsmaatschappijen waarin gemeenten, corporaties en vastgoedontwikkelaars samenwerken. De WIJ krijgt speciale bestuurlijke bevoegdheden in het opstellen en uitvoeren van een wijkontwikkelingsplan, waarin sociale, economische en fysieke elementen zijn vervat.

Rechtsvorm
De WIJ is geen officiële rechtsvorm en heeft dat in principe niet nodig. Binnen de samenwerking in een WIJ kunnen natuurlijk wel rechtsvormen gecreëerd worden, zoals een stichting of een coöperatieve vereniging.

Deelname van bewoners
Bewoners zijn in de WIJ een belangrijke partij. Zij zijn de drijvende kracht in het signaleren en aankaarten van problemen en in het onderhandelen met de samenwerkingspartners over waar de prioriteiten voor de wijk komen te liggen. In die zin bestaat er binnen de WIJ geen hiërarchie. Bewoners nemen deel als gelijke partners.

Rechten
De WIJ heeft geen rechten volgens de wet. Wel kunnen door de partijen onderling allerlei afspraken gemaakt worden waaruit rechten en plichten van de betrokken partijen voortvloeien.

Succes elementen

- Bewoners hebben een directe inbreng in de WIJ door participatie in de raad van toezicht van de WIJ.
- Bewoners zijn daardoor mede verantwoordelijk voor beslissingen over plannen en de uitvoering daarvan.
- Een WIJ vraagt om investeringen van bewoners en tijd, kennis en vaardigheden van de leden van de raad van toezicht en voor overleg met de achterban. Deze vorm vraagt van professionals ruimte te maken voor de stem van de bewoners.
- Juist de zeggenschap van bewoners blijkt een lastig punt bij de totstandkoming van de WIJ's in de
- praktijk. Professionals kiezen snel voor de vertrouwde structuren. Voor het succes van de WIJ is het daarom belangrijk dat ook professionals zich committeren en mee durven doen.

Praktijkvoorbeelden
Echte praktijkvoorbeelden van een WIJ zijn er niet. Wel wordt er al in 2003 gesproken over een Wijkmaatschappij in de gemeente Enschede. Het ging daar om het oprichten van een Wijkmaatschappij voor de wijk Velve-Lindehof. Er is sprake van een actieve bewonersgroep in de wijk. Tot slot is ook in Charlois, Rotterdam gesproken over een WIJ, maar deze is er uiteindelijk niet gekomen. De samenwerkingspartners kozen daar voor andere organisatievormen.

Bronnen

- nl.wikipedia.org/wiki/Maatschappelijke_onderneming
- www.sev.nl/uploads/file/de%20nieuwe%20corporatie/bewoners%20organiseren%20verbinding%20printversie.pdf
- www.bewonersbedrijven.nl/over-ons/

8. Wijk BV

Bij de Wijk BV staat de waardeontwikkeling van de wijk op lange termijn centraal. Door de kracht vanuit de wijk (vanuit bewoners, scholen en ondernemerschap) te verbinden met de kracht van vitale bedrijven kan de wijk stapsgewijs gewilder en gezonder gemaakt worden. De Wijk BV biedt een vorm waarin bewoners en wijkpartners (woningcorporaties en ondernemers bijvoorbeeld) zich kunnen verenigen en samen aan de wijk kunnen werken.

Doel

Het doel van een Wijk BV is enerzijds voor bewoners om zich te organiseren en gezamenlijk opgaven in de wijk te benoemen die aangepakt moeten worden. Aan de andere kant biedt het bedrijven de mogelijkheid zich aan te sluiten bij deze initiatieven. Dit kan vanuit een specifiek thema of een specifieke opgave (zoals zorg, energie of veiligheid en overlast). Het uiteindelijke doel van een Wijk BV is om met alle partijen samen de wijk een kwaliteitsimpuls te geven door passie, vaardigheden en geld op zo'n manier te koppelen dat de hele wijk er beter door wordt.

Doelgroep

Bewoners, ondernemers, grote investeerders en alle andere partijen die een potentiële betrokkenheid hebben bij de buurt kunnen ook in de Wijk BV meedoen. Het is juist de samenwerking tussen veel verschillende partners die van belang is en waarmee waardeontwikkeling op de lange termijn tot stand kan komen.

Initiatiefnemer

Bewoners zijn in principe de initiatiefnemers en oprichters van een Wijk BV. Maar zij kunnen daar wel partners bij zoeken, zoals ondernemers of andere betrokken wijkpartners.

Rechtsvorm

De Wijk BV heeft vaak een coöperatieve vereniging als vorm. Binnen een vereniging is het namelijk mogelijk om leden te hebben die lidmaatschapsgeld betalen, maar die ook kunnen profiteren van de opbrengsten van de vereniging. Een goed voorbeeld hiervan is Wijkbedrijf Bilgaard in Leeuwarden. Bewoners kunnen daar lid worden van de vereniging en profiteren van besparingen op de energiekosten. De besparing op die energiekosten zorgt er indirect ook weer voor dat er geld vrijkomt voor andere investeringen in de wijk, zoals groen, onderwijs en veiligheid.

Financieel

In wijken zijn allerlei zichtbare en onzichtbare geldstromen. Voor de Wijk BV is het belangrijk deze geldstromen zo goed mogelijk in beeld te krijgen. Zo kan het zijn dat bepaalde geldstromen op een andere manier aangewend kunnen worden. Bijvoorbeeld op het gebied van gezondheid kan een zorgverzekeraar bereid zijn te investeren in een Wijk BV wanneer er expliciete activiteiten zijn die zich richten op de verbetering van de gezondheid van buurtbewoners. En zo zijn er meer geldstromen te benoemen en aan te wenden in de wijk. Voor de Wijk BV staat de waardeontwikkeling van de wijk centraal. Verworven geld wordt daarom altijd geïnvesteerd in de wijk zelf of komt bij de leden terecht (in de vorm van nog grotere energiebesparingen of door het creëren van werkgelegenheid in de wijk).

Deelname van bewoners

Bewoners kunnen initiatiefnemer zijn in de Wijk BV, maar net zo belangrijk is de deelname van andere bewoners. De Wijk BV moet zich concentreren op het aanpakken van het meest dominante probleem in de wijk. Door juist dit probleem aan te pakken kan de wijk ook op andere punten vooruit komen. Bovendien zijn de capaciteiten en talenten van bewoners het belangrijkste kapitaal van de Wijk BV. Wanneer deze capaciteiten zo ingezet worden dat ze de wijk ten goede komen dan ontstaat er zowel een kwaliteitsverbetering van de wijk als een impuls voor individuele bewoners (die binnen de Wijk BV kunnen groeien en nieuwe vaardigheden kunnen leren).

Rechten
Als de Wijk BV daadwerkelijk een coöperatieve verenging is dan heeft het ook deze rechten. Voor meer informatie over zie het Handboek Coöperatieve Vereniging'.

Succes elementen
- De Wijk BV concentreert zich op het aanpakken van het meest dominante probleem of kans in de wijk.
- De Wijk BV maakt gebruik van de capaciteiten en talenten van bewoners en spreekt daarmee het bestaande kapitaal in de wijk aan en ontwikkelt dat door.
- Andere wijkpartners, zoals de scholen, kunnen een belangrijke spil zijn in de Wijk BV. Via de school kunnen veel mensen bereikt worden. Maar ook voor andere wijkpartners zijn er allerlei rollen weggelegd.
- De rol van de gemeente moet vooral kaderstellend zijn om meer ruimte te creëren voor burgerinitiatieven. Daarnaast zou de gemeente erop toe moeten zien dat de Wijk BV ook de minder ondernemende mensen weet te bereiken.

Praktijkvoorbeelden
- Wijkbedrijf Bilgaard in Leeuwarden.
- De Wijk BV Bospolder-Tussendijken bestaat sinds 2013. De huidige stand van zaken is onduidelijk.

Media
www.youtube.com/watch?v=arE7IIdu9-M

Bronnen
www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/8827-de-wijk-bv-ombuigen-van-geldstromen-zorgt-voor-kwaliteitsimpuls-in-de-wijk

9. Community Trusts
Een trust is het mogelijk maken, en daarna loslaten en vertrouwen. Het is een uit Engeland overgewaaid model (community-led ondernemingen) van burgerbestuur over een locatie, als motor van een wijkeconomie die werk, scholing en ontmoeting ten goede komt, vrijgemaakt van de klassieke instituten. Van, voor en door echte mensen in echte buurten.

Doel
Het zijn community-led ondernemingen die gebouwen en eigendommen beheren en/of exploiteren, waarbij de buurt of wijk (the community) het referentiekader vormt. Het gaat niet om de winst; het gaat om de mensen in de wijk, om ze vooruit te helpen, perspectief te bieden, waarbij niet instituties of overheden de dienst uitmaken, maar burgers (local people) zelf. De aanduiding Trust drukt het vertrouwen uit in burgerorganisaties om zelf publieke verantwoordelijkheid vorm te geven.

Doelgroep
Alle bewoners uit een wijk of community kunnen gezamenlijk een Trust oprichten. Zij helpen niet alleen de wijk beter worden, maar kunnen zelf ook via de Trust werk vinden of ander werk gaan doen.

Werkwijze
Een Trust kenmerkt zich door een aantal aspecten. Deze aspecten zijn tevens een toelichting op de werkwijze in het algemeen.

Burgerbestuur
Een Trust wordt geleid door bewoners. Een Trust is een risicodragende onderneming, maar in het bestuur hebben bewoners de meerderheid van de stemmen. Een minderheid wordt gevormd door vertegenwoordigers van de lokale overheid of andere relevante stakeholders. Burgers maken dus de

dienst uit en andere partijen hebben invloed. Dit maakt ook dat het belang van de community richtinggevend is voor het handelen. En dit wordt bewaakt door bewoners, niet door instituties.

Bezit
Een Trust heeft bezit nodig of moet iets beheren. Een pand, een complex of een terrein. Dit bezit geeft de Trust namelijk een fundament om economisch te handelen. Voor dit economisch handelen is het dan wel belangrijk dat er geen enorme kapitaal- en rentelasten mee komen. Dat slaat iedere vorm van handelen dood.

In en van de wijk
Een Trust werkt alleen in het gebied dat als het gebied van de community wordt beschouwd. Een Trust is geboren en blijft verbonden met de wijk en de community. Een Trust kan dus niet plotseling ook in andere wijken actief worden. Dat vraagt dan om nieuwe Trusts die lokaal verbonden zijn.

Wijkeconomie
Trusts weten op een vindingrijke manier lokale geldstromen langs de Trust te leiden, door werkgevers aan te spreken voor bijvoorbeeld scholing en dat te combineren met uitkeringsgelden. Trusts zijn nadrukkelijk niet bezig met welzijn, maar zijn gericht op wijkeconomie. Een Trust kijk naar de community als een economisch systeem van geldstromen die, gericht, ten gunste van de gemeenschap ingezet kunnen worden.

Niet subsidie-afhankelijk
Een Trust is door dit economisch denken daarom ook niet langdurig afhankelijk van overheidsgelden. Zij zullen dat soms wel benutten, maar zijn er niet op de lange termijn van afhankelijk. Er is eerder sprake van een onderhandelingsverhouding met de overheid.

Initiatiefnemer
Bewoners zijn de initiatiefnemers van een Trust. Zij organiseren zichzelf en zetten zich in voor de community.

Rechtsvorm
Hoewel een Trust op zich geen rechtsvorm is kan het wel in bestaande rechtsvormen gegoten worden, zoals een stichting of een vereniging. Nog logischer is het als de Trust een onderneming wordt en als zodanig ook ingeschreven staat bij de KvK. Dit versterkt het economisch denken en handelen.

Financieel
Een Trust is pas een succes als bewoners in staat gesteld worden om financiële geldstromen aan te spreken die nu oplossen in de grote economie, de anonieme verzorgingsstaat of grootschalige (welzijns)instituties. Dat geld kan ook dienen als brandstof om de motor van creativiteit aan de praat te krijgen. Een lokale vorm van economie waarvan de revenuen zichtbaar zijn voor lokale gemeenschappen en die dus lokaal gedragen worden. Het is voor een Trust dus bijzonder belangrijk om zich te krijgen op de geldstromen in en rondom de community. En manieren te vinden om die geldstromen aan te wenden en ten goede te laten komen aan de community.

Deelname van bewoners
Bewoners zijn de drijvende kracht achter de Trust. Zij nemen het initiatief, werken het uit en betrekken daarbij andere partners, zoals de lokale overheid. Als gezegd bestaat het bestuur van een trust voor de meerderheid uit bewoners. Zij dragen ook de eindverantwoordelijkheid. Bewoners zijn de spil in een professionele organisatie die onafhankelijk opereert van de overheid en gedragen wordt door de community.

Rechten
Een Trust heeft als onderneming dezelfde rechten als iedere Nederlandse onderneming. Belangrijker is echter nog dat het bij een Trust draait om de onderhandelingspositie die het weet te vergaren bij lokale partijen. Hieruit ontstaan de kansen om de onderneming succesvol te laten zijn.

Succes elementen
De twee belangrijkste succeselementen van een Trust zijn: (1) een actieve groep bewoners die zich organiseert en het vertrouwen van de gemeenschap krijgt. En (2) welzijnsinstellingen, corporaties en gemeenten die ook deze richting durven in te slaan en hardop en gedurfd meedenken. Het moet een gezamenlijk avontuur worden.

Praktijkvoorbeelden
Noorderpark Trust: noorderpark.nl/

Media
www.youtube.com/watch?v=uBckw_QjWvQ

Bronnen
www.noorderparkkamer.nl/TRUST_NOORD.pdf

10. Lokaal Fonds

Een lokaal fonds wordt opgericht door bewoners die zich in willen zetten voor de eigen omgeving. Een lokaal fonds werft, beheert geld en besteedt dit aan lokale projecten die de leefbaarheid verbeteren. In Nederland zijn meerdere Lokale Fondsen opgericht en in oprichting. Stichting Lokale Fondsen Nederland ondersteunt deze fondsen.

Doel
Een lokaal fonds wordt opgezet door particulieren om de leefbaarheid in de buurt, de gemeente of de streek te verbeteren. Zij werft fondsen, o.a. bij particulieren en bedrijven, om daarmee lokale projecten te initiëren, te ondersteunen of te realiseren. Een lokaal fonds verbindt bewoners, bedrijven, overheid, vermogensfondsen en maatschappelijk middenveld. Het zet zich in daar waar behoefte is. Dat kan zijn op het gebied van welzijn, kunst, cultuur, sport, natuur, dieren of zorg. Een lokaal fonds kan gezien worden als een lokaal goed doel dat zich inzet voor de eigen omgeving. Aan dit lokale doel kunnen bewoners en bedrijven een actieve bijdrage leveren in tijd of in geld. Lokale fondsen kunnen voorzien in lokale behoeftes. Denk bijvoorbeeld aan het behoud van een sportaccommodatie, het creëren van nieuwe, betere voorzieningen in de openbare ruimte, meer aandacht voor cultuur, het organiseren van een festival of het ondersteunen van lokale kunstenaars of jonge muzikanten. Vanuit een lokaal fonds kunnen bewoners samen problemen en uitdagingen aanpakken en oplossen.

Doelgroep
Bewoners zijn de primaire doelgroep van een lokaal fonds. Middels een lokaal fonds kunnen bewoners zelf geld verzamelen door middel van fondsenwerving en donaties om te werken aan de opgaven die zij belangrijk vinden in hun directe omgeving (en verder). De lokale betrokkenheid is van groot belang omdat het geld dat een Lokaal Fonds vergaart dan ook echt op de plekken komt waar het nodig is. Bedrijven, fondsen en anderen kunnen uiteraard aansluiten of investeren in het Lokaal Fonds.

Werkwijze
Het Lokaal Fonds is een stichting (en heeft daarmee een stichtingsbestuur) of een coöperatieve vereniging (en heeft daardoor leden). Door fondsen te werven kan er geld uitgegeven worden aan lokale projecten en initiatieven. Net als bij andere fondsen kunnen ook bij een Lokaal Fonds aanvragen worden ingediend en kan besloten worden tot het steunen van projecten en initiatieven. Indien sprake is van een coöperatieve vereniging dan kunnen ook de leden besluiten tot het initiëren van projecten.

Initiatiefnemer
Bewoners nemen het initiatief om een Lokaal Fonds op te richten. Daar kunnen zij ondersteuning bij krijgen van Stichting Lokale Fondsen Nederland, die veel kennis heeft en een netwerk van al opgerichte Lokale Fondsen.

Rechtsvorm
Het Lokaal Fonds is vaak een stichting, maar kan ook een vereniging of fonds op naam zijn. Zie het Handboek Stichting en Coöperatieve Vereniging voor meer informatie over deze rechtsvormen.

Financieel
Het Lokaal Fonds vergaart financiële middelen bij landelijke en lokale fondsen en bij bedrijven en anderen (particuliere) investeerders. Het is bijvoorbeeld mogelijk om via crowdfunding geld in te zamelen bij betrokken bewoners. Het vergaarde kapitaal komt terecht in het Lokaal Fonds en wordt aan lokale projecten en initiatieven uitgegeven.

Deelname van bewoners
De deelname van bewoners is een voorwaarde voor het ontstaan van een Lokaal Fonds. Zij kunnen zowel deelnemen in de oprichting, in het bestuur plaatsnemen of lid worden van de vereniging en op die manier meebeslissen en meeprofiteren van het Lokaal Fonds.

Rechten
Zie de Handboeken Stichting en Coöperatieve Vereniging

Succes elementen
Een Lokaal Fonds vraagt om een hoge betrokkenheid van bewoners. Deze commitment vertaalt zich naar de inzet van tijd in de lokale gemeenschap en eigen leefomgeving. Een Lokaal Fonds biedt bovendien mogelijkheden voor ondernemers en bedrijven die lokaal willen investeren. Indien een Lokaal Fonds een vereniging is dan kunnen deze ondernemers en bedrijven ook lid zijn en zelf meebeslissen over hoe de eigen investeringen worden besteed.

Praktijkvoorbeelden
Op de website van Lokale Fondsen Nederland zijn alle praktijkvoorbeelden van Lokale Fondsen in Nederland te vinden: www.lokalefondsen.nl/.

Media
www.youtube.com/watch?v=xmMPHoVel5I

Bronnen
- www.verenigingvanfondsen.nl/nieuwsdetail1/congres-lokale-fondsen-nederland-5-juni-2014#
- www.lokalefondsen.nl/
- www.lokalefondsen.nl/stichting-lokale-fondsen-nederland/definitie-missie-visie-en-doelstelling.html

11. Financiële modellen bij Wijk Investeren
Hoe haalt u (als maatschappelijke organisatie of bewonersorganisatie) het geld op om een buurthuis over te nemen of een wijkonderneming op te richten? Hoe zorgt u voor het geld om door te gaan met uw activiteiten?
Er zijn verschillende mogelijkheden voor beginnende maatschappelijke initiatieven om geld bij elkaar te halen voor de eerste periode. Vaak wordt als eerste naar natuurlijke wijkontwikkelingspartners gekeken voor geld, zoals gemeenten en woningcorporaties. Soms met succes, maar soms moet naar andere investeringsmogelijkheden gezocht worden. Er zijn andere manieren waarop initiatiefnemers financiering kunnen vinden voor de uitvoering van hun ideeën. Sommige financieringsvormen zijn

bovendien ook geschikt om te zorgen voor een langere betrokkenheid van partners en leden. Crowdfunding, giften, leningen, lidmaatschappen, Sociale Obligaties en Wijkbudgetten kunnen hierin uitkomst bieden. In dit handboek bespreken we deze financieringsvormen.

Crowdfunding

Crowdfunding is een alternatieve manier om initiatieven of projecten te financieren, waarbij de kracht van 'de massa' wordt aangesproken. Crowdfunding biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om kapitaal bij elkaar te brengen door vele (kleine) investeerders te vinden die een financiële bijdrage leveren in de vorm van een gift of een lening. Dat kan gaan om enkele euro's maar ook om grotere bedragen. Crowdfunding maakt het ook voor individuen mogelijk om te investeren in initiatieven die zij belangrijk vinden.

Door internet is het steeds makkelijker geworden voor particulieren om via crowdfunding geld in te zamelen. Internet maakt het mogelijk om in korte tijd grote groepen mensen te bereiken en te mobiliseren om een investering te doen. Crowdfunding is snel in opkomst in Nederland. In de Verenigde Staten is het inmiddels een belangrijke financieringsvorm voor kunstenaars, ondernemers en bewonersgroepen waar voor sommige initiatieven al meer dan 1 miljoen euro is opgehaald bij duizenden investeerders. Net als in de verenigde Staten startte crowdfunding in Nederland vooral met culturele projecten. Maar inmiddels zijn diverse burgerinitiatieven via crowdfunding gefinancierd. Ook voor de aanpak van de leefbaarheid in aandachtswijken kan crowdfunding een interessante financieringsvorm zijn.

Crowdfunding past in een beweging waarbij bewoners zelf het initiatief nemen in hun woon- en leefomgeving en daarbij minder afhankelijk willen worden van overheidssubsidie. Ook past het bij een beweging waarbij de overheid burgers de ruimte wil geven voor eigen initiatief in hun buurt, waarbij bewoners ook met alternatieve plannen kunnen komen voor taken waar nu de verantwoordelijkheid vaak nog primair bij de overheid ligt.

Er zijn diverse crowdfundingplatforms waar particulieren investeerders kunnen zoeken voor hun initiatief. Een platform dat zich speciaal richt op initiatieven van bewoners die de leefbaarheid in hun buurt willen verbeteren is Voorjebuurt. Dit crowdfunding en -sourcing platform voor buurtinitiatieven is eind 2012 gestart in de vorm van een pilot. Via Voor je Buurt kunnen buurtinitiatieven donaties, kennis & diensten werven en op een effectieve en efficiënte manier ondersteund worden. Denk aan een alternatief plan voor kinderopvang, schooluitval, ouderenzorg, het tegengaan van overgewicht of het vinden van duurzame oplossingen voor energieverbruik.

Bewoners, overheden, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven werken samen om sociale initiatieven van buurtbewoners te verduurzamen en realiseren. Crowdfunding kan in theorie ook een aantrekkelijke methode zijn voor de gemeenten of andere partijen om het draagvlak voor een burgerinitiatief te onderzoeken en op basis daarvan cofinanciering toe te kennen. Of crowdfunding in de praktijk zo gebruikt zal worden zal de komende jaren blijken. (bron: Wijkengids, 27 juni 2013)

Giften

Giften zijn een gebruikelijke vorm van financiering voor stichtingen en verenigingen, maar ook bedrijven mogen giften ontvangen. Het voordeel van giften is dat ze niet terugbetaald hoeven te worden en er geen rente over hoeft te worden betaald. Het nadeel is echter dat het moeilijk kan zijn om giften te blijven aantrekken.

Als de organisatie een stichting is en de status heeft gekregen van een algemeen nut beogende instelling (ANBI), dan hoeft geen schenkbelasting over ontvangen giften betaald te worden. Bovendien kunnen donateurs hun gift aan een ANBI aftrekken van hun inkomstenbelasting. Verenigingen die in aanmerking komen voor de titel sociaal belang behartigende instellingen (SBBI) betalen ook geen schenkbelasting. Voor overige organisaties geldt een belastingvrijstelling voor de eerste €2.012 (in 2012).

Leningen

Elke organisatievorm mag lenen en leningen verstrekken. Een onderhandse lening is een lening waarbij de organisatie geld leent van één of meerdere geldgevers en er direct contact is tussen de organisatie en geldgever(s). Zo kan een stichting bijvoorbeeld geld lenen van een bedrijf of particulier. Een

obligatielening is een lening van een aantal jaar, het bewijsstuk dat er een lening is aangegaan heet een obligatie.
Uw organisatie heeft veel vrijheid om zelf de voorwaarden van de lening te bepalen. De eindtermijn kunt u geheel zelf bepalen. De lening hoeft bijvoorbeeld geen vaste eindtermijn te hebben. De rente mag u ook zelf bepalen. U kunt een renteloze lening aanvragen, een lening met jaarlijkse rente, of een lening waar pas na de eerste paar jaar rente op wordt betaald. De rente kan tussentijds worden uitgekeerd of in één keer bij aflossing van de lening. U kunt de schuld geleidelijk aflossen of in één keer aan het eind van de termijn. In het geval van obligatieleningen hebt u de extra mogelijkheid om de schuld af te lossen bij 'uitloting' waarbij jaarlijks een deel van de obligaties wordt uitgeloot en volledig afgelost. Uw notaris of bank kan u verder helpen met het aangaan van onderhandse leningen of het uitgeven van obligatieleningen. Online staan bovendien veel modelcontracten en voorbeelden.

Lidmaatschapsrechten (of ledenaandelen)
De oprichting van initiatieven vergt startkapitaal en toewijding van leden. Lidmaatschapsrechten, ook wel ledenaandelen genoemd, kunnen hiervoor een uitkomst bieden. Bij lidmaatschapsrechten kopen mensen een lidmaatschapsrecht in een organisatie en worden daarmee eigenaar van een klein stukje van de organisatie. De twee rechtsvormen waarbij lidmaatschapsrechten uitgegeven kunnen worden en die relevant zijn voor bewonersbedrijven zijn de *coöperatie* en de *geflexibiliseerde besloten vennootschap* (BV).
Coöperaties (zie ook het handboek 'De Coöperatieve Vereniging' voor de organisatorische werking)
Coöperaties worden vaak opgericht om het collectieve belang van hun leden te behartigen. Men kan lid worden van een coöperatie door een lidmaatschapsrecht in de coöperatie te kopen. Een lid verwerft hiermee een stem in de organisatie, de mogelijkheid om in het bestuur te zitten en de mogelijkheid om mee te delen in de baten die de organisatie realiseert. Dit zijn de collectieve baten waar iedereen in meedeelt, maar ook individuele baten zoals het uitkeren van dividend of het recht op bepaalde diensten. Leden kunnen meerdere lidmaatschapsrechten kopen en hiermee de organisatie naar vermogen steunen.

Geflexibiliseerde besloten vennootschap (BV)
De BV is per 1 oktober 2012 geflexibiliseerd waardoor deze makkelijker te gebruiken is voor bewonersbedrijven.
Een BV heeft aandeelhouders die aandelen kopen in de BV. Aandeelhouders kunnen onder de nieuwe wet verschillende rechten hebben afhankelijk van de statuten van de BV. Zo kunnen zij alleen stemrecht hebben, alleen winstrecht (dividend uitgekeerd krijgen), of allebei. Een notaris kan u hiermee verder helpen.
Lidmaatschapsrechten vergen actieve leden die bereid zijn te investeren en risico te lopen. Er bestaat natuurlijk altijd een kans dat de onderneming niet succesvol wordt. Het voordeel van een organisatie die met lidmaatschapsrechten is gefinancierd, is brede draagkracht en steun van de leden. Om met de grote hoeveelheid leden om te gaan moeten de rechten/plichten van de leden en het bestuur echter wel goed worden vormgegeven in de statuten.
Lidmaatschapsrechten zijn het makkelijkst in te voeren bij het oprichten van een organisatie. Het is echter ook mogelijk om ze te introduceren bij een reeds bestaande organisatie. Zo kan een organisatie een zijtak oprichten en deze met lidmaatschapsrechten financieren. Het bestuur van de zijtak is dan vaak semiautonoom, omdat de leden van de zijtak zeggenschap krijgen over dit onderdeel van de organisatie. Deze verandering moet altijd in de statuten en/of het huishoudelijk reglement worden vastgelegd. (bron: Wijkengids, 27 juni. 2013)

Sociale Obligaties ('Social Impact Bonds')
Sociale obligaties zijn een instrument voor de overheid om private ondernemers maatschappelijke projecten te laten financieren. Hiertoe sluit de overheid een prestatiecontract af met de financier. Achteraf wordt het succes van het project gemeten en betaalt de overheid de investering met een rentepercentage – afhankelijk van de mate van slagen – terug uit de besparing die het project heeft opgeleverd. Omdat de terugbetaling afhankelijk is van de mate van slagen is het belangrijk dat de uitkomst meetbaar is. Op deze manier wordt het risico van deze investeringen weggenomen bij de

overheid en is het weer mogelijk om te investeren in nieuwe aanpakken en projecten of deze op te schalen. In Groot- Brittannië en de Verenigde Staten zijn Social Impact Bonds inmiddels al op verschillende velden toegepast. (bron: Wijkengids, 27 juni, 2013)

Wijkbudgetten ('Vouchers')

Het Systeem van wijkbudgetten of vouchers is een methode om de leefbaarheid en de sociale cohesie in een wijk te verbeteren door bewoners de regie over hun eigen leefomgeving te geven. 'De regie hebben' bestaat uit zelf bepalen wat belangrijk is voor de buurt, zelf een initiatief indienen en de plannen uitvoeren en zelf budgethouder zijn. Het algemene doel van het Vouchersysteem is het verbeteren van de leefbaarheid en de sociale cohesie in de wijk door bewoners via financiële zeggenschap de regie over hun eigen woon- en leefomgeving te geven. 'De regie hebben' betekent naast financiële zeggenschap ook zelf bepalen wat belangrijk is voor de buurt en zelf de plannen uitvoeren. Het Vouchersysteem is bedoeld voor alle bewoners van een wijk, ongeacht leeftijd, etniciteit, actief of niet-actief.

Een voucher is een manier voor bewoners om een wijkbudget uit te geven, waarbij de verantwoordelijkheid bij de bewoner komt te liggen. De spelregels van het Vouchersysteem zijn beschreven in een modelverordening. Gemeenten die met het Vouchersysteem aan de slag willen stellen de modelverordening vast in de gemeenteraad. Daarnaast moet er een regiegroep van bewoners worden opgericht. De regiegroep heeft als belangrijkste taak om bewoners te stimuleren met initiatieven te komen voor verbetering van de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk. Vervolgens controleren de regiegroepleden of de initiatieven aan de spelregels voldoen en kennen de vouchers toe aan bewoners die met een goed initiatief gekomen zijn. Vervolgens organiseren zij – wanneer nodig – een wijkraadpleging om advies te vragen en in de wijk bekend te maken aan welke initiatieven een voucher is toegekend. De initiatieven worden door bewoners zelf uitgevoerd. Het geld wordt in de vorm van vouchers uitgegeven. Met deze vouchers kunnen rekeningen via de gemeente of via een andere organisatie (bijvoorbeeld een huurdersvereniging) betaald worden. Ook kunnen kleine bedragen in cash worden opgenomen. Zowel de regiegroep als de bewoners kunnen extern ondersteund worden. Gemeenten worden geadviseerd om maximaal 10% van het totale beschikbare budget te reserveren voor uitvoeringskosten, voor communicatiekosten en voor ondersteuning van bewoners en regiegroepen.

(bron: Databank Effectieve Interventies, MOVISIE)

Bijlage 2: Buurtwerkplaats Noorderhof, Amsterdam Nieuw-West

Your footsteps are the path
and nothing more
There is no path,
you make the path by walking

Antonio Marchado, 1875 - 1939[6]

1 Introductie

We zijn op weg naar een samenleving die in grotere mate wordt gecreëerd door burgers, deels ingegeven door een terugtredende overheid en deels door een actievere maatschappij. Steeds vaker worden burgers sociale ondernemers of sluiten ze zich aan bij coöperaties of bewonersbedrijven. Daarbij besluiten ze mee over hoe publieke zaken als zorg en welzijn, gebiedsontwikkeling, verstoten land of leegstaande kerken worden ingericht, beheerd of geprogrammeerd. Het ministerie van BZK noemt dit de ontwikkeling van de 'Doe-democratie', waarin iedereen waar mogelijk verantwoordelijkheid neemt over zijn of haar eigen leven en leefomgeving en niet alleen meeregeert via politieke volksvertegenwoordigers. Burgers veranderen in co-producenten of co-bestuurders. Dit zorgt voor een ingrijpend veranderende verhouding tussen de overheid, de markt en de gemeenschap. BZK juicht deze ontwikkeling toe en zoekt naar het optimale aansluitingsvermogen van de overheid met initiatieven en initiatiefnemers. Deze nieuwe dynamiek vraagt om een andere rol van de overheid: het bestuur als partner, waarbij randvoorwaarden, processen, machtsverhoudingen, eigenaarschap en zeggenschap opnieuw moeten worden vormgegeven.

Het Planbureau voor de Leefomgeving en Urhahn Urban Design (2012) omschrijven deze ontwikkeling als de opkomst van de 'spontane stad' en de 'energieke samenleving'. Spontaan betekent hier niet 'impulsief' of 'onvoorbereid', maar uit eigen beweging handelend. Het resultaat is organische (her-)ontwikkeling. De moderne samenleving is allerminst passief, maar juist energiek. Mondige autonome burgers, particuliere initiatieven en vernieuwde bedrijven, maar ook gemeenten en instellingen die zelf willen handelen en ontwikkelen. De samenleving barst van creativiteit en leervermogen en heeft heel helder voor ogen wat haar behoeftes zijn. Zij voelt zich betrokken bij de directe leefomgeving en vindt onvoldoende aanknopingspunten bij het nationale beleid waar de nadruk vaak nog ligt op grootschalige en integrale ontwikkeling.

Bakker en Van Empel (2012) spreken over de *joint effort society*: een samenleving waarin de overheid niet voor elk maatschappelijk vraagstuk wordt aangesproken, maar waar iedereen die een mogelijkheid ziet of misstand signaleert zelf actie onderneemt, steun zoekt bij anderen en met zoveel mogelijk belanghebbenden naar oplossingen zoekt, en ze vaak ook uitvoert. In dit proces worden gesloten systemen opengebroken en staat het individu en het collectief centraal. Elementen als ondernemerschap, zeggenschap en eigenaarschap zijn daarbij cruciaal.
Of nu van een participatiemaatschappij, doe-democratie, spontane stad, energieke samenleving of *joint effort society* wordt gesproken: er is een ontwikkeling gaande waarin nieuwsoortige initiatieven voet aan de grond krijgen en zich mengen in het publieke domein. In het kader van deze dynamiek kan de casus Buurtwerkplaats Noorderhof worden geplaatst.

---

[6] Antonio Machado (2003) *Border of a Dream: Selected Poems*. Washington: Copper Canyon Press.

De Buurtwerkplaats is een van de pilots binnen het experimentenprogramma Wijk Investeren dat Platform31 samen met Stipo uitvoert in opdracht van het ministerie van BZK. Binnen het programma wordt onderzocht wat de investeringsbereidheid van bewoners is en hoe deze kan worden gestimuleerd, maar ook hoe andere partners kunnen worden betrokken om maatschappelijke initiatieven te kunnen laten bestaan.

Dit document zal zich concentreren op de activiteiten, werkwijze, kansen, behoeften en ontwikkelmogelijkheden van de Buurtwerkplaats, en onderzoekt de randvoorwaarden waarin dit project gedijt. Aan de hand van deze casus en een aantal referentieprojecten wordt ingegaan op de bestaansmogelijkheden, investerings- en organisatievormen en uitdagingen voor dergelijke projecten.

2 Buurtwerkplaats Noorderhof

2.1 Introductie

In 2012 startte Buurtwerkplaats Noorderhof op de grens van de Amsterdamse stadsdelen Geuzenveld en Slotermeer, aan de Sloterplas (stadsdeel Nieuw-West). Het ontstaan was een samenkomst van belangen: de social designers achter de Buurtwerkplaats wilden een plek realiseren waar kon worden gewerkt, geleerd, ontmoet en ontwikkeld; de gemeente wilde overlast terugdringen op de voormalige parkeerplaats van het Sloterbad, dat braak lag en wachtte op verdere ontwikkeling. De Buurtwerkplaats is vernoemd naar de aangrenzende buurt: het Noorderhof. Op dit stuk land verrees een loods en een buitenruimte die voor allerlei activiteiten werden gebruikt.

Grondleggers Sander Borsje, Tobias Krasenberg en Peik Suyling benadrukken het open karakter van de plek en haar ontwikkeling: “we zien de Buurtwerkplaats als een ontwerpproces in zijn geheel en willen heel graag aan de maatschappij blijven ontwerpen. Het zit ‘m vooral in het ontwerpen van processen. De projecten en objecten die eruit voortkomen zijn altijd een resultante. We streven niet naar dat ene kleine dingetje, maar die dingen komen er wel altijd uit.”
De overlast verdween en de Buurtwerkplaats wortelde in de buurt. Als ontmoetingsplek, als werkplek, als leerplek. De werkwijze is onconventioneel en niet altijd meteen begrepen, maar geeft volgens de initiatiefnemers en de betrokken bewoners een bijzondere energie die het gevoel geeft dat er veel mogelijk is en die het project draaiende houdt.
Toen de Buurtwerkplaats plaats moest maken voor de ontwikkeling van woningen bleek het een gewenst element in de buurt te zijn geworden. Bewoners wilden de plek behouden - en dit bleek ook mogelijk, een steenworp verderop - maar inclusief de initiatoren, die ze uitdrukkelijk nog nodig achtten bij het continueren van het project.

Op het moment van schrijven installeerde de Buurtwerkplaats zich op haar nieuwe locatie, direct naast het Sloterparkbad en aan de Sloterplas. Een paviljoen-werkruimte die vele malen groter is dan de eerste loods werd met hulp uit verschillende hoeken opgebouwd, geschilderd en ingericht voor de tweede levensfase. Voor de nieuwe locatie is een overeenkomst voor tien jaar aangegaan, wat aanknopingspunten biedt voor meer structurele projecten en samenwerkingsverbanden. De uitdaging is om én de plek te bestendigen oftewel de Buurtwerkplaats richting een zelfbedruipende organisatie te laten groeien én het ongedwongen, open, mogelijk makende en gastvrije karakter te behouden. De structurele bestendiging vraagt idealiter om de verdere ontwikkeling als sociale onderneming, terwijl de huidige situatie juist floreert door een lichte organisatievorm, spontaniteit en wendbaarheid. Zijn dit tegengestelde trajecten of verenigbare scenario’s?



Het nieuwe paviljoen van Buurtwerkplaats Noorderhof in aanbouw.

2.2 De Buurtwerkplaats in praktijk

2.2.1 Opzet en ondersteuning

Voor de locatie waar de Buurtwerkplaats onlangs aan haar tweede hoofdstuk is begonnen, is een overeenkomst afgesloten voor de duur van in elk geval tien jaar. Daarvoor wordt huur betaald, die onderdeel is van een samenwerkingsovereenkomst met het Sloterparkbad en deels in de vorm van inzet en programmering wordt voldaan. In de eerste levensfase heeft het project financiële steun gekregen van de gemeente en van Platform31 (vanuit het onderzoeks- en inspiratiebudget Ecologie van de Stedelijke Vernieuwing). Momenteel steunt alleen Stichting DOEN de Buurtwerkplaats met een subsidie in het kader van programma Nieuwe Ontmoetingsplekken. Uit deze inkomsten zijn ook de kosten voor de verhuizing (vergunning, verplicht bodemonderzoek, verharding van het terrein en de benodigde bouwmaterialen, etc.) betaald. Voor de bouwwerkzaamheden komt het voornamelijk aan op vrijwillige inzet. Deels komt de nieuwe locatie gereed in de vorm van een dagbestedingprogramma in samenwerking met De Regenboog Groep. Verder drijft het project voornamelijk op investeringen in tijd, kunde, expertise en contacten. De initiatiefnemers geven aan dat er meer geld moet worden verdiend met projecten of samenwerkingen, maar dat de weg ernaartoe lastig en langer is dan verwacht.

2.2.2 Activiteiten

De Buurtwerkplaats bestaat nu uit een paviljoen-werkruimte, een aantal schaftkarren en een groot terrein aan de Sloterplas. Het heeft op zaterdagen een open inloopfunctie, die binnenkort wordt uitgebreid naar andere dagen. Buurtbewoners en anderen kunnen dan langskomen voor gratis koffie, thee en een praatje en kunnen de locatie en haar uitrusting gebruiken om te klussen. Zo worden er canta's, campers, fietsen, brommers en boten gerepareerd en bewoners komen er om te werken aan klussen voor in en om het huis. Ook op andere tijden in de week zijn er mensen aanwezig: de drie

initiatiefnemers die de locatie ook gebruiken als thuisbasis voor hun eigen ondernemingen, enkele 'sleutelhouders' uit de buurt of bezoekers van evenementen en cursussen. Regelmatig zijn er samenkomsten en festiviteiten waarbij eten, drinken en muziek belangrijke elementen zijn.



Een impressie van activiteiten bij Buurtwerkplaats Noorderhof.

De lascursus bleek een succes en is een terugkerende workshop geworden, die nu ook door enkele van de oorspronkelijke deelnemers wordt geleid. Het is een voorbeeld van de doorgroei die de Buurtwerkplaats voorstaat: de initiatiefnemers zien zichzelf als kwartiermakers, maar willen anderen zoveel mogelijk een centrale rol geven in het project. De lascursus is ook een voorbeeld waarmee geld wordt verdiend (deelnemers betalen 132 euro voor de cursus van enkele avonden en gebruik van de werkplaats op zaterdagen), waarvan een deel wordt afgedragen aan de Buurtwerkplaats voor algemene kosten.



Er zullen op de nieuwe locatie ook naaimachines en een weefgetouw aanwezig zijn, waardoor de werkplaats ook een plek zal zijn voor lichtere ambachten. Daarmee kan een nieuwe doelgroep worden aangesproken. Onlangs is ook nog een smidse toegevoegd aan het arsenaal. De functies en voorzieningen van de Buurtwerkplaats groeien gestaag, vaak op initiatie van bewoners en gedeeltelijk door gedoneerd materiaal en gereedschap. Er wordt bijvoorbeeld, met het oog op de ontwikkeling van woningen op het naastgelegen stuk grond, gedacht over het opzetten van een gereedschapsuitleen.



Ook worden studenten en scholieren betrokken in eendaagse workshops of stages voor korte of langere tijd. De initiatiefnemers geven aan meer van dit soort samenwerkingen aan te willen gaan. Met de eigen ondernemingen (Bakkerij de Eenvoud, Boomhuttenfest) werken de initiatoren ook regelmatig op locatie, bijvoorbeeld op festivals, voor korte of langere tijd. Daarin worden zoveel mogelijk buurtbewoners meegenomen, die daar ook iets aan verdienen.

Naast de hier beschreven bezigheden vinden er meerdere grotere en kleinere, regelmatige en incidentele activiteiten plaats bij de Buurtwerkplaats.

2.2.3 Improvisatie-organisatie

Het fundament van de Buurtwerkplaats is ruimte voor improvisatie, handelen en ontwikkelen. De initiators proberen een open, laagdrempelige, gastvrije en vrijblijvende cultuur te behouden, waarbinnen ontmoetingen, gesprekken, activiteiten en samenwerkingen ontstaan op en vanuit de locatie. Dit houdt in dat er wel ambities zijn, maar geen harde doelstellingen. “We gaan ongepland een project aan met mensen die we nog niet kennen. Gaandeweg doen er zich dingen voor en vormt een project zich in het proces,” aldus de initiatiefnemers. “Er is een richting, maar juist door die openheid kunnen mensen voor zichzelf ontdekken hoe ze zich de plek willen toe-eigenen of wat ze er willen doen.”

De mensen die aanhaken worden onderdeel van de plek, een groep betrokkenen en een breder netwerk waar de Buurtwerkplaats onderdeel van uitmaakt. “Vanuit daar proberen we constant nieuwe interessante projecten en mogelijkheden te scheppen.” De initiatiefnemers vertellen dat de Buurtwerkplaats momenteel op een punt is waarop zij geen leidersrol meer hebben. “We kunnen nu niet meer eigenhandig beslissingen nemen. Het is een collectief, ook al hebben we geen taken en verantwoordelijkheden benoemd. Het is nu een groep mensen die de Buurtwerkplaats vertegenwoordigt, invulling geeft en ook mede leiding geeft aan alles wat er wel of niet gebeurt.” Het project wordt door tien tot vijftien mensen gedragen “die allemaal hun verantwoordelijkheid nemen en hun hand ervoor in het vuur zouden steken. Er is geen formele verantwoordelijkheid, maar er wordt wel verantwoordelijkheid genomen.” Het niet benoemen van doelstellingen is een belangrijk element. “Mensen voelen zich gegrepen door de manier waarop het gaat. In het begin vinden ze het vaak ondefinieerbaar, maar na een tijdje blijkt dat die ondefinieerbaarheid juist het bijzondere is.”

Volgens de initiatiefnemers vergroten de ruimte en de grote hoeveelheid mogelijkheden het handelingsperspectief en de gelegenheid voor betrokkenen om zich de plek toe te eigenen: “je wordt constant mentaal en praktisch aangesproken op een volgende stap. Als je daar de functie van inziet wordt het een bruikbare tool.” De ruimte die wordt geschept kenmerkt zich door openheid, gastvrijheid en vrijblijvendheid. Er wordt niets van bezoekers verwacht, mensen mogen ook aanwezig zijn zonder iets te doen, maar er zijn altijd mogelijke activiteiten, ontmoetingen, gesprekken of leermomenten. Bovendien vindt een belangrijk deel van de interactie tussen iedereen die langskomt plaats via werkzaamheden en door het delen van expertise. Volgens de initiators is dit een makkelijkere weg om een gesprek te openen en contact te maken.

Onderzoek en communicatie is eveneens onderdeel van het proces, niet alleen voor de initiatiefnemers, maar ook voor mensen die onderdeel zijn of worden van de groep. “Door ze bij een symposium over buurtprojecten te betrekken, gaan ze veel meer nadenken over wat de Buurtwerkplaats precies is. Naast het praktisch bezig zijn voelen ze zich dan onderdeel van iets bijzonders.”
Improvisatie is voor de Buurtwerkplaats een instrument om zaken in beweging te brengen, maar ook om het project gaande te houden. Voor de initiators zelf is de spannende energie van onvoorspelbaarheid een drijfveer die ervoor zorgt dat ze, in eigen woorden, “tot in den eeuwigheid” bij het project betrokken kunnen blijven.

2.2.4 Bewonersbetrokkenheid

De Buurtwerkplaats is ontstaan - en blijft bestaan - door de inzet van de drie initiatiefnemers, maar zeker ook door de inzet van bewoners. Momenteel bestaat er een kernteam van tien tot vijftien mensen, met daaromheen een grotere groep mensen die in meer of mindere regelmaat aanwezig is en/of meewerkt. Daarnaast komen er bezoekers uit de buurt, de stad en van elders.
Er is geen actief wervingsbeleid waarbij de Buurtwerkplaats de buurt ingaat of specifieke groepen probeert te betrekken. De aanwas vindt vooral plaats door toevallige ontmoetingen of betrokkenen die weer andere personen meenemen; er wordt vertrouwd op mond-op-mond werving en organische groei. “Iedereen is in principe welkom. We zijn in elk geval altijd geïnteresseerd en kijken iedereen die hier aankomt in de ogen om erachter te komen wie ze zijn, waarom ze hier willen komen en wat hun bagage is. Daar komt het meeste uit voort. Maar we gaan geen advertenties plaatsen of gericht de buurt in,” vertellen de initiatiefnemers.

“*Via een vriend ben ik bij de Buurtwerkplaats Noorderhof terecht gekomen waar ik nu zo’n een tot twee keer per week aanwezig ben om aan mijn oldtimer brommers te sleutelen. Ik kan hier gebruik maken van de ruimte en het aanwezige materiaal omdat ik thuis (zoals de meeste Amsterdammer) hier op mijn appartement 2 hoog geen ruimte heb. Veel vrienden van mij uit de stad hebben hetzelfde probleem en klussen inmiddels ook elke week bij Buurtwerkplaats Noorderhof.”* - Ronald Korbee, buurtbewoner.

De betrokkenheid en het onderling contact is groot, in elk geval bij een kerngroep. Er is veel contact via WhatsApp-groepen en Facebook. Op de Facebookpagina is te zien dat wanneer er een oproep wordt geplaatst voor hulp bij een klus, vrijwel altijd een aantal positieve reacties volgt. Tijdens twee bezoeken aan de Buurtwerkplaats was er telkens een groep bewoners aanwezig, vooral werkend aan het gereedmaken van het nieuwe gebouw. Het feit dat ze hiervoor geen financiële vergoeding krijgen is een indicatie dat het project wordt gedragen door een bredere groep mensen. De initiatiefnemers geven aan dat er bij deze bewoners voldoende bereidheid is om tijd te investeren waardoor de Buurtwerkplaats kan blijven bestaan.

Buurtbewoners Jozua, Peter en Han stellen de organisatievorm, de toegankelijkheid, de ontmoetingsfunctie en de kaderloosheid op prijs.





Het buitenterrein van Buurtwerkplaats Noorderhof aan de Sloterplas.

“Wat mij aanspreekt is de lage organisatiegraad en de vrolijke chaos soms. Het is makkelijk iets te organiseren waar veel mensen wat van meepikken. Zo heb ik er bijvoorbeeld een mobiele hop-/moestuin kunnen beginnen “ - Jozua

“Twee jaar geleden ben ik, na een lang dienstverband, boventallig verklaard. Ik mis het sociale contact met mijn ex-collega’s. De buurtwerkplaats is een plek om dit verlies op/in te vullen.” - Peter

“De sfeer in de buurtwerkplaats is erg vriendelijk en open. Ik tref er niet alleen buurtgenoten maar ook andere klussers. Zelf heb ik mede vanwege die prettige sfeer meegeholpen bij de voorbereiding van de bierbrouwcursus.” - Han

2.2.5 De Buurtwerkplaats en sociaal ondernemen

Buurtwerkplaats Noorderhof is zich aan het ontwikkelen als sociale onderneming en wil meer dan nu het geval is in eigen inkomsten kunnen voorzien.

Een eenduidige definitie van sociaal ondernemen bestaat niet. De Sociaal Economische Raad (2015) deed daarom een aanzet met een werkdefinitie, waarbij centraal staat dat een sociale onderneming “een zelfstandige onderneming is die een product of dienst levert en primair en expliciet een maatschappelijk doel nastreeft, dat wil zeggen een maatschappelijk probleem wil oplossen.” De maatschappelijke functie kan verschillende zaken inhouden, waaronder zorg, educatie, sociale huisvesting, onderhoud van de openbare ruimte, openbaar vervoer, milieuactiviteiten en (re-)integratie van achtergestelde en buitengesloten personen of groepen.

De Buurtwerkplaats is op meerdere van deze vlakken al actief (geweest). Zo vindt er in meer of mindere mate educatie plaats, zoals door zelf opgezette cursussen, spontane kennisdeling, stages en samenwerkingen met opleidingen. Ook verdienen al enkele mensen via de Buurtwerkplaats een klein inkomen. Een Iraanse vrouw werd via de aanwezige kennis, kunde en het netwerk geholpen aan een mobiele broodoven (inclusief auto) waarmee ze een eigen onderneming kan voeren. Ook aan het

geven van cursussen verdienen betrokken bewoners geld, net als het meewerken aan locatieklussen voor de ondernemingen van de initiatiefnemers. Hierbij gaat het nog niet om gevallen waarbij via de Buurtwerkplaats in eigen levensonderhoud kan worden gezien, maar het zijn bijverdiensten en eerste ontwikkelingen.

Wat betreft participatie zijn er samenwerkingen met De Regenboog Groep en Stichting Philadelphia Zorg in de vorm van dagbesteding voor personen die bij de Buurtwerkplaats meewerken en bijdragen aan de plek. Zo is het nieuwe paviljoen gedeeltelijk door deze inzet tot stand gekomen. Deze zorgfunctie lijkt een concrete structurele inkomstenbron te kunnen worden voor het project.

Produceren in opdracht van ondernemers gebeurt ook, zij het (nog) niet op structurele wijze. Zo zijn er kachels gemaakt voor horecaondernemingen en straatmeubilair voor in de wijk. De Buurtwerkplaats wil echter (nog) niet actief gaan adverteren of acquireren, omdat ze graag wil dat dergelijke samenwerkingen organisch ontstaan en omdat een vast productieproces niet per se overeenkomt met het spontane karakter van de plek. Een ander belangrijk element bij de producties is educatie: buurtbewoners of een groep mensen die vanuit de Regenboog Groep aanwezig is wordt bij het ontwerpen en produceren betrokken zodat er naast (beperkte) financiële opbrengsten ook maatschappelijke en persoonlijke waarde wordt gecreëerd.

Het moment lijkt gekomen om na een opstartfase de vruchten te gaan plukken van de dynamiek van de eerste jaren en een volgende stap te zetten op verschillende terreinen. Het begin van een pad al is aangelegd. Desalniettemin is de vraag of dit zonder een professionaliseringsslag mogelijk is.

2.3 Uitdagingen en aanknopingspunten

De verschillende vormen van subsidie hebben een organische opstartperiode van ruim drie jaar mogelijk gemaakt voor Buurtwerkplaats Noorderhof. Hierdoor is een dynamiek ontstaan waarin veel mogelijkheden bestaan, veel vrijwillige inzet te zien is en het project lokaal is geworteld. De goodwill die is gekweekt, de langere gebruiksperiode en de toename in samenwerkingen met externe partijen bieden een goede grond voor sociale ondernemingsvormen die de plek kunnen bestendigen. De initiatiefnemers geven aan dat een doorgroei naar sociaal ondernemerschap meer tijd en aandacht kost dan verwacht en dat de weg naar een dekkende begroting uit eigen inkomsten nog lang is. Toch lijken de investeringen van de eerste jaren nu een situatie te hebben gecreëerd waarin een breed kernteam is gegroeid, netwerken zijn verstevigd en de kwaliteiten van de plek te beschrijven zijn. Dit biedt goede uitgangspunten voor verdere ontwikkeling, die nu ook wordt aangegrepen in samenwerking met onder andere zorg- en onderwijsinstellingen.

Een aantal organisatorische kenmerken van de Buurtwerkplaats maken de plek bijzonder en tegelijkertijd kwetsbaar. Verduurzaming van het project lijkt een logische vervolgstap en kan de unieke kwaliteiten van de plek bestendigen, maar deze tegelijkertijd ook onder druk zetten.
Doordat de organisatie van de Buurtwerkplaats toch afhankelijk blijft van de drie initiatiefnemers, is de plek kwetsbaar. Hoewel ze zeggen nog lang door te kunnen gaan, zou hun wegvallen zomaar het einde van de Buurtwerkplaats kunnen betekenen. Een duurzamere organisatievorm is met het oog hierop gewenst, maar vergt gegeven de vrijblijvende dynamiek van het project een cultuurverandering en kan juist ook afbreuk doen aan de huidige dynamiek. Het zal balanceren blijven tussen het behoud van de spontane en open aard van de Buurtwerkplaats waardoor mensen zich aan de plek verbinden, en de (gedeeltelijke) bedrijfsvorming die het project economisch kan verduurzamen. Mede daarom is de uitdaging om organisatiestructuren licht en organisatiekosten laag te houden, zodat het vrijblijvende,

gastvrije en improviserende karakter - dat de basis is van de ontmoetingsplek en de ontstane activiteiten - gewaarborgd wordt.

Voor het deel van de begroting dat niet door sociaal ondernemerschap kan worden gedekt, zal voorlopig nog moeten worden gezocht naar externe steun, die verschillende vormen aan kan nemen. Die steun kan uiteraard financieel zijn, maar ook bestaan uit bijdragen in tijd, natura of mogelijk maken (op het gebied regelgeving, verbinden, etc.). In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de nieuwe werkwijze van de gemeente Amsterdam die mogelijk perspectief biedt.

Safka Overweel, programmamanager voor Stichting DOEN, benadrukt dat er nog geen succesvoorbeelden van ontmoetingsplekken te noemen zijn die volledig zonder subsidie kunnen bestaan: “we zien vooral een mix aan financieringsstromen. In het begin is er vaak meer subsidie nodig en zijn minder eigen inkomsten. Naar verloop van tijd verschuift die verhouding.” De initiatiefnemers van de Buurtwerkplaats beamen dit: “we beginnen nu pas te profiteren van het investeren, contacten leggen en lobbyen in de opstartfase. We zien nu de feitelijke mogelijkheden komen.”

2.4 Burgerparticipatie en overheidsparticipatie

Overheden, nationaal en lokaal, zijn zich bewust van de opgave om de overkoepelende structuren aan te laten sluiten bij buurtinitiatieven en andersoortige lokale projecten. Gemeente Amsterdam noemt dit ‘gebiedsgericht werken’. Hoewel er een grote centraliseringslag heeft plaatsgevonden, wordt wel erkend dat er meer context-specifiek moet worden gereageerd op ontwikkelingen, behoeften en ambities in buurten. Daartoe is de stad - naast de zeven bestuurscommissies - ingedeeld in 22 gebieden, wat een kleinere schaal inhoudt dan de opdeling in stadsdelen, die onlangs is losgelaten. Ieder deelgebied heeft een gebiedsagenda - die eens in de vier jaar wordt vastgesteld door de gemeente, corporaties, actieve bewoners, zorginstellingen en andere partijen - waarin de prioriteiten voor dat deel van de stad zijn geformuleerd. De gebiedsmanager en zijn of haar team zijn aanspreekpunt voor belanghebbenden in het gebied.

Het gebiedsgericht werken moet expliciet een minder ‘gekokerde’ aanpak inhouden: “er is vernieuwing nodig, in de methoden die we nu gebruiken om middelen te verantwoorden en innovaties zoals kwalitatieve en horizontale verantwoording” (Gemeente Amsterdam, 2015). De legitimering van overheidssteun zou daarmee op een minder cijfermatige manier kunnen plaatsvinden, waardoor meer ruimte is voor interpretatie en anticipatie op de lokale situatie.
Het gebiedsteam (bestaande uit ‘frontlinemedewerkers’) moet een kernfunctie gaan vervullen. Naar eigen zeggen wil Gemeente Amsterdam de stap maken van burgerparticipatie naar overheidsparticipatie, waarbij de overheid de rol van facilitator, stimulator en co-creator op zich kan nemen. Daarbij zijn maatwerk en flexibiliteit steekwoorden, net als verbinden en het inzetten van lokale initiatieven om lokale en bredere maatschappelijke doelen te bereiken.

De aanpak moet per 1 januari 2016 in werking treden, maar de gemeente is het precieze beleid op het moment van schrijven nog aan het uitwerken. In andere steden is de overheid met een vergelijkbare overgang bezig. Voor lokale initiatieven is het van belang de gebiedsagenda’s en de bijbehorende werking te begrijpen zodat hierbij kan worden aangesloten. Ook de lokale overheid heeft hierin een rol en moet zorgen dat burgers en organisaties op de hoogte komen van de nieuwe aanpak en de bijbehorende mogelijkheden. In het gesprek met Buurtwerkplaats Noorderhof kwam naar voren dat er momenteel onzekerheid bestaat: “we merken bij de lokale overheid een voorzichtigheid in uitspraken

doen en verbindingen aangaan, omdat die zich nu in een transitie bevinden [..] We zijn een partij die visueel aanwezig is in het ontwikkelingsgebied, maar we weten niet met wie we daarover moeten gaan sparren: is dat het lokale bestuur of de centrale stad?” Het is belangrijk dat zowel voor de lokale overheid als voor projecten in de stad duidelijkheid ontstaat over de nieuwe werkwijze, aanknopingspunten en samenwerkingsmogelijkheden.

In een gesprek met Gozewijn Bergenhenegouwen, beleidsadviseur Wonen bij Gemeente Amsterdam, en betrokken bij het experimentenprogramma Wijk Investeren kwam eveneens naar voren dat het nieuwe tijdsgewricht kansrijk kan zijn voor projecten als de Buurtwerkplaats: “Er zijn allerlei opgaven in de stad en er zijn minder middelen. Dat is lastig, maar ook een kans om na te gaan of het effectiever en efficiënter kan. Dit soort initiatieven kan daarbij een rol spelen, en tegelijkertijd vergroot het de kans voor zo’n initiatief om te kunnen voortbestaan. Er zijn ook zaken die vanuit de gemeente geen geld of mankracht kosten: dingen mogelijk maken. Maatschappelijk aanbesteden is een voorbeeld. Dat is een werkwijze waarbij initiatieven als de Buurtwerkplaats kunnen meedingen naar een opdracht van de overheid of een andere partij. Er wordt momenteel gekeken hoe maatschappelijk aanbesteden vanuit de gemeente vormgegeven kan worden.”

Bergenhenegouwen benadrukt bovendien dat het goed kan zijn om niet alleen naar de individuele projecten te kijken, maar de waarde van de initiatieven samen te beschouwen: “Je kunt bijvoorbeeld een overtuigend verhaal vertellen over mensen voor wie de Buurtwerkplaats veel heeft betekend, en dat zal velen aanspreken, maar het is op een relatief beperkte schaal. Als je alle wijkondernemingen in de stad optelt, dan kom je misschien op een veelvoud uit en heb je als initiatiefnemers een grotere basis om te zeggen: ‘wij zijn belangrijk voor de stad’.”

Lokale initiatieven doen er in deze tijd van veranderende verhoudingen goed aan om duidelijk te maken wat hun toegevoegde waarde is. Daarbij gaat het niet alleen om de capaciteit om geld te verdienen. Het betrekken van mensen, de waarde van ‘social design’, het voorzien in buurtfuncties, het verlevendigen van een plek, de mogelijkheid voor andere organisaties om aan te sluiten en ontwikkelingspotentie voor aspirant-ondernemers. Wanneer deze kwaliteiten inzichtelijk zo precies mogelijk worden beschreven, wordt het voor overheden, zorg- en onderwijsinstellingen en subsidieverstrekkers, maar ook marktpartijen helder op welk vlak samenwerking kan worden aangegaan of op welke grond een initiatief kan worden ondersteund.



Organische gebiedsontwikkeling: het nieuwe onderkomen van de Buurtwerkplaats in aanbouw.

2.5 Buurtwerkplaats Noorderhof: een conclusie

De Buurtwerkplaats is onconventioneel in haar organisatievorm. Het spontane, vrijblijvende en improviserende karakter dat ad-hoc en aanhoudende initiatieven voortbrengt, creëert bij bewoners het gevoel dat ze zich de plek kunnen toe-eigenen en eigen activiteiten of projecten kunnen ontplooien. Vanuit daar is een investeringsbereidheid ontstaan, voornamelijk in tijd, expertise en het delen van netwerken. Tegelijkertijd kan het vrijblijvende model verduurzaming bemoeilijken, omdat de werkvorm niet altijd duidelijk of consistent is. De uitdaging is om het huidige karakter te behouden bij de ontwikkeling als sociale onderneming, zodat bewoners dezelfde of meer voldoening uit het project kunnen halen. Aan de andere kant kan sociaal ondernemerschap ervoor zorgen dat bewoners meer concrete beloningen krijgen voor hun inzet, al dan niet in de vorm van financiële middelen.

Bij het ontwikkelen van een sociale onderneming kan de lokale overheid een belangrijke rol spelen. Een gebiedsgerichte aanpak, zoals gemeente Amsterdam die momenteel ontwikkelt, kan een benodigde koppelfunctie vervullen. Hierbij moet duidelijk worden gemaakt welke opgaven er in een gebied zijn, welke functies gewenst zijn en welke geldstromen daarmee gepaard gaan. Overheidsmedewerkers krijgen in theorie een verbindende, informerende en subsidiërende rol, zodat de kwaliteiten van een lokaal project kunnen worden ingezet om maatschappelijke doelstellingen te bereiken en waardoor het lokale initiatief een verdienmodel kan ontwikkelen. De Buurtwerkplaats heeft reeds ervaring met verschillende zorg- en educatievormen. Deze zouden verder kunnen worden ontwikkeld in samenwerking met andere partijen.

Het huidige tijdsgewricht wordt regelmatig omschreven als een overgangsperiode. Overheden willen meer ruimte bieden aan burgers en lokale initiatieven, en manieren vinden om deze projecten te laten bijdragen aan maatschappelijke doelstellingen, waarbij de overheid een faciliterende of partnerrol

aanneemt. De ambitie en energie om het anders te doen is aan beide zijden van het spectrum duidelijk aanwezig, maar het juiste pad moet zich nog aftekenen. Duidelijkheid is geboden, omdat onzekerheid en tijdelijkheid het lastig maken om voor langere termijn te denken en de bijbehorende investeringen te maken, terwijl dat alles essentieel is voor het 'bottom-up' organiseren van maatschappelijke functies en voor het verduurzamen van deze projecten.

Niet alleen voor de initiatieven en de overheid is duidelijkheid gewenst. Voor burgers kan het de bereidwilligheid voor participatie vergroten. Wanneer inzichtelijk is hoe zij worden gecompenseerd voor investeringen in tijd, kennis, geld of andere persoonlijke middelen, kan het aantrekkelijker zijn om bij te dragen. De baten kunnen uiteenlopend zijn: de aanwezigheid van een lokale voorziening, sociaal contact, een financiële verdienste, ruimte voor experiment, voldoening, et cetera. Om kans op participatie te vergroten, doen initiatieven als de Buurtwerkplaats er goed aan om te communiceren op welke manieren mensen kunnen profiteren van hun project. Soortgelijke communicatie kan ook helpen om instanties en organisaties aan zich te binden, omdat die doorgaans moeten kunnen legitimeren waarom ze samenwerken met of investeren in dergelijke projecten.

Emiel Rijshouwer en Justus Uitermark (2015) waarschuwen dat er niet teveel moet worden gevraagd van betrokkenen, vooral niet als er sprake is van vrijwillige inzet en als het project niet uit eigen motivatie en behoeften wordt geïnitieerd en gedreven. Dat laatste is bij de Buurtwerkplaats niet het geval en wordt ook actief gewaarborgd door de initiatiefnemers en betrokkenen. Er is sprake van gedeeld eigenaarschap, zij het niet in formele vorm.

Daarnaast benadrukken Rijshouwer en Uitermark (2015) dat er veel eisen en voorwaarden worden gesteld aan lokale initiatieven. Niet alleen in de vorm van een takenpakket, maar ook door bestaande regels op het gebied van veiligheid, milieu, terrassen en reclame-uitingen. Regels, vergunningen en andere eisen kunnen de ontwikkeling van een project beperken, maar zorgvuldig ermee mee omgaan kost vaak ook veel tijd en geld, zaken die bij initiatieven als de Buurtwerkplaats juist schaars zijn. Overheidsmedewerkers zoals voorgesteld in het gebiedsbeleid van Gemeente Amsterdam zouden hierin een verlichtende rol kunnen spelen, door enerzijds duidelijkheid te verschaffen aan een project en aan de andere kant binnen het overheidsapparaat dergelijk trajecten voor initiatieven te versoepelen.

3 Referentieprojecten

Om de casus Buurtwerkplaats Noorderhof in een bredere context te plaatsen, volgt in dit hoofdstuk een aantal referentieprojecten. Het zijn voorbeelden van kleinschalige gebiedsontwikkeling met een bottom-up, organisch en spontaan karakter. De initiatieven schetsen samen met de Buurtwerkplaats het speelveld waarin wordt geopereerd en laat zien hoe verschillende actoren, factoren, randvoorwaarden en ontwikkelingen bepalend kunnen zijn bij het succes van een plek. Hierbij wordt gelet op de opzet, eigendomsverhoudingen, activiteiten, ontwikkelprocessen en ondernemerschap.

3.1 Casus NoordOogst, Amsterdam

Het voormalige Sportpark de Melkweg in Amsterdam-Noord is onlangs getransformeerd tot ‘NoordOogst’: zes hectare grond waar duurzame ondernemers een stadslandbouwinitiatief kunnen starten. Het overkoepelende doel van NoordOogst is het inzichtelijk maken van de volledige voedselketen; van teelt tot consumptie en afvalverwerking.



Zo zijn er ‘buitengewone varkens’ (die vrij in de modder kunnen rollen voordat zij geslacht worden), imkers, moestuinen, een kinderdagverblijf, een natuurspeeltuin, een bakkerij en een pannenkoekenhuis. Het zijn uiteenlopende duurzame initiatieven die op zichzelf bestaan, maar gezamenlijk ook bijdragen aan de ecologische, economische, sociaal-maatschappelijke en recreatieve waarde van de plek. Bestuurscommissie Amsterdam Noord heeft in 2014 het initiatief genomen voor herbestemming omdat het terrein onvoldoende benut werd en de kosten voor beheer en onderhoud aanzienlijk waren. Zij gaf aanzet voor herbestemming en schreef een tender uit: Stichting Stadslandbouwproject Melkweg kreeg de ontwikkeling toegewezen en is verantwoordelijk voor het beheer, het verhuur en de ontwikkeling van het gebied. Het contract kent een gebruiksperiode van 10 jaar en de gemeente stelt het terrein beschikbaar om niet.

www.noordoogst.org.

3.2. Casus De Broederij, Nijmegen



De Broederij is een oude boerderij met stuk land in Nijmegen dat wordt herontwikkeld door creatieve ondernemers en bewoners. Verschillende initiatieven en organisaties uit de buurt worden gebundeld om hier een levendige ontmoetingsplek en creatieve broedplek te maken. Er is geen eindbeeld, maar ze starten met een aantal sterke initiatieven samen met co-werkplekken, verhuurruimte en koffiebar en willen als een olievlek de plek verder laten ontwikkelen. Bijzonder is dat de Gemeente meteen een vergunning voor onbepaalde tijd heeft verstrekt. Buurtbewoners en ondernemers worden uitgenodigd om zich aan te sluiten en hun ideeën te bewerkstelligen.

3.3 Casus Coehoorn Centraal, Arnhem

Arnhem heeft gekozen voor het (gedeeltelijk) loslaten van de regie van de wijkontwikkeling in het oostelijk deel van het Coehoorngebied, omdat werd gemerkt dat een deel van de bevolking zelf en op een actieve manier wil bijdragen aan het vormgeven van de stad. De stad biedt ruimte aan deze makers, waarbij het niet gaat om beleidsnota's en veel geld, maar om creativiteit en verbindingen. Initiatiefnemers van de Stichting Coehoorn Centraal - die verantwoordelijk is voor het beheer van het gebied - zijn Paul de Bruijn en Peter Groot. Beiden zijn bewoners en al langer betrokken bij alternatieve ontwikkelingen in de stad Arnhem. Paul is opsteller van het 'Manifest van de Ruimte' en Peter initiatiefnemer van het 'Departement Tijdelijke Ordening'. Ze gaan uit van de gedachte dat mensen waarde geven aan hun leefgebied en dat deze directe betrokkenheid moet worden ingezet in het ontwikkelingsproces.

Grote en kleine partijen in Arnhem ondersteunen het initiatief Coehoorn Centraal door de ‘Verklaring van Sympathie’ te ondertekenen. Het project gaat verder dan het tijdelijk ontwikkelen van braakliggend terrein of een pand; stakeholders uit de wijk kunnen op een actieve wijze samen (in nauw overleg met de gemeente) bijdragen aan een leefbare en creatieve stadswijk. Er worden in zeven panden ruimtes verhuurd aan ondernemers en het beheer van het stadspark wordt gedaan door bewoners uit de wijk. De programmering van het gebied wordt gedaan door een raad waarin vertegenwoordigers zitten vanuit cultuur, onderwijs, bedrijfsleven, bewoners en één persoon vanuit de gemeente. Het park staat open voor iedereen en biedt in overleg met Coehoorn Centraal ruimte voor verschillende activiteiten vanuit de buurt en de stad.
www.coehoorncentraal.nl

3.4 Casus BOUWplaats Galjoen, Tilburg
BOUWplaats is een project in de Tilburgse Galjoenstraat dat zich richt op de ontwikkeling van de voormalige Janusloodsen tot creatief woon- en werkgebied met kleinschalige bedrijvigheid. BOUWplaats biedt inmiddels drie jaar ruimte voor bewoners, kinderen, ondernemers, zelfstandigen en creatieven die willen bijdragen en zichzelf willen ontwikkelen binnen de thema’s Wijklandbouw, Ambachtsmarkten en een Bouw(Speel)Plaats. BOUWplaats nodigt mensen uit om hun ambities in klussen, tuinieren en ondernemen - en later ook wonen - te realiseren en samen te creëren, ontmoeten, leren en ontwikkelen. De Janusloodsen worden ontwikkeld vanuit de behoeften van toekomstige bewoners, ondernemers en omwonenden. Er zijn ook mogelijkheden voor CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Bij dit initiatief zijn de thema’s en het einddoel concreter dan dat van de Buurtwerkplaats Noorderhof, maar de vorm en inhoud wordt open gelaten, afhankelijk van de behoeften en initiatieven van betrokken personen.



3.5 Casus Verhalenhuis Belvédère, Rotterdam

Verhalenhuis Belvédère in Rotterdam Zuid is een voorbeeld van een initiatief dat gestart is als ontmoetingsplek en uitgegroeid tot een plek met een verdienmodel en een flinke portie ondernemerschap. De organisatie - die voortkomt uit een groep zelfstandig ondernemers dat het gebouw gebruikte en van daaruit ging programmeren - is eigenaar van het pand en met onder andere bijdragen uit subsidies maar voor een groot deel ook door crowdfunding: investeringen van obligatienemers (voor €2.500,- kan men obligatiehouder worden met de fiscale voordelen van dien doordat de locatie een culturele ANBI-verklaring kreeg) maakten het mogelijk om in het gebouw te investeren en het eigendom te verwerven. Daarvoor is een organisatorische slag geslagen, met hulp van Deloitte en de Rabobank. Wekelijks zijn er nu verschillende betaalde en gratis activiteiten, voorstellingen, diners en tentoonstellingen, ook voor mensen die niets of weinig te besteden hebben. Het pand wordt daarnaast verhuurd aan externe partijen.



3.6 Wat de referentieprojecten ons leren

De eigenschappen en ontwikkelingstrajecten van de hiervoor besproken initiatieven geven ons, samen met de analyse van Buurtwerkplaats Noorderhof, enkele aanknopingspunten en criteria.

- De hier kort besproken initiatieven laten allen een procesgerichte aanpak zien. Het benoemen van doelstellingen staat niet centraal, maar juist het scheppen van ruimte voor spontane ontwikkeling: het loslaten van uitgetekende kaders en een focus (en vertrouwen) op het proces.
- Deze initiatieven komen tot bloei in *loosely coupled systems*. De overheid heeft een faciliterende rol of stelt zich op als coproducent of -facilitator. Door het verlenen van vertrouwen in de vorm van een stuk grond, een pand en/of het creëren van gunstige randvoorwaarden, handelt de overheid proces- en niet projectmatig. In het volgende hoofdstuk



worden *loosely coupled systems* verder besproken.
- De initiatieven laten zien dat aanjagers (vaak creatieve ondernemers of ondernemende buurtbewoners) in de initiatieffase maar ook tijdens het ontwikkelproces onmisbare factoren blijven. Netwerk, creativiteit, ondernemerschap en een handen-uit-de-mouwen-mentaliteit worden ingezet om energie te genereren, mobiliseren en behouden.
- De meeste projecten ontstaan vanuit een probleem, waarbij de gemeente kampt met hoge beheerslasten (in het geval van Noordoogst) of overlast (in het geval van de Buurtwerkplaats) of een verloederde wijk (Coehoorn Centraal). Mede hierdoor krijgen initiatieven ruimte. Een uitdaging zorgt voor urgentie en zet mensen in beweging. De besproken initiatieven vliegen problemen aan waarbij tegelijkertijd economische en sociaal-maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd.
- Opvallend is dat veel initiatieven geen actieve of duidelijke website hebben. Ze houden voornamelijk contact met hun (lokale) netwerk door middel van Facebook of andere sociale media, die sterk intern gericht zijn. Dit hangt samen met het programma van de projecten, die persoonlijk en lokaal georiënteerd zijn en niet in de eerste plaats bezoekers of partijen van buiten (willen) aanspreken. De aanloop en aanwas hangt sterk af van mond-op-mond-communicatie. Als de initiatieven zich meer als sociaal ondernemers willen profileren, zal hier ook via andere - meer informatieve en naar buiten gerichte kanalen - moeten worden

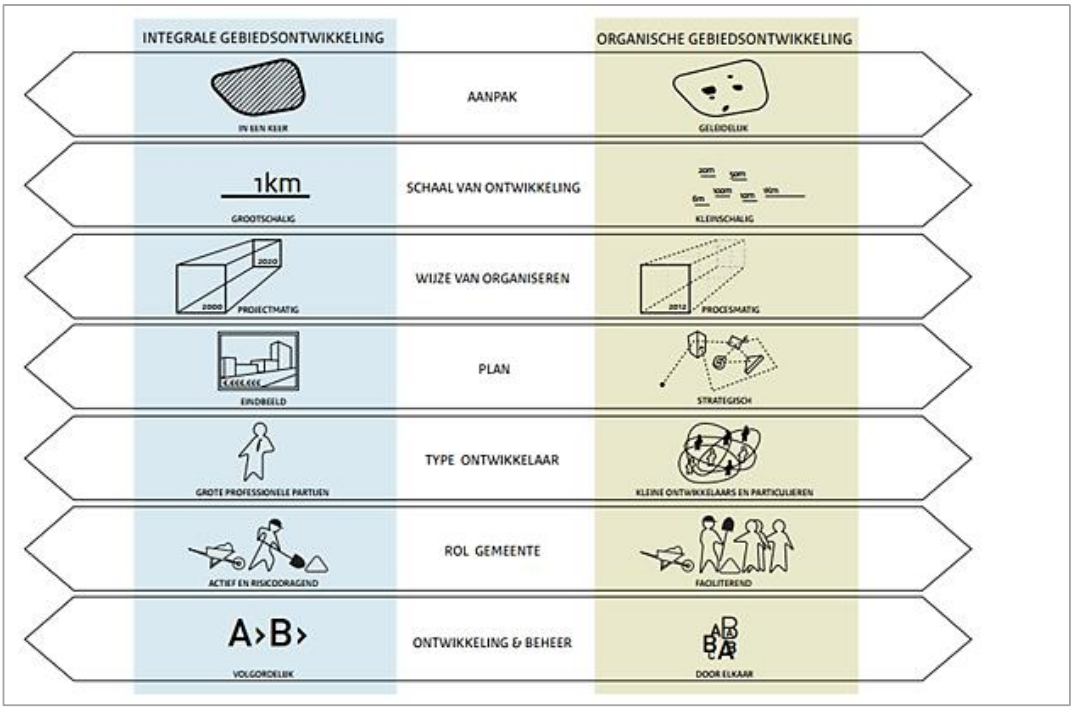
gecommuniceerd om ook andere partijen voor de missie en de geleverde producten en diensten te laten interesseren. Het meest naar buiten tredende initiatief - Verhalenhuis Belvédère - heeft ook de meest communicatieve website.

De stap van buurtinitiatief naar (sociale) onderneming is geen gemakkelijke. Om sociale doelen te kunnen (blijven) nastreven is subsidie vaak een onmisbare bron van inkomsten. Om het ondernemersgehalte van een project dat begint vanuit een maatschappelijke behoefte te kunnen ontwikkelen is tijd, energie en ruimte nodig. Een grote achterban of bekendheid helpt hierbij eveneens, omdat deze kan worden gekapitaliseerd: het vergroot de afzetmarkt, het aantal potentiële financiële investeerders, de mogelijke helpende handen, het netwerk en het publiek. De weg naar financiële zelfredzaamheid is hoe dan ook een lange, waarbij moet worden uitgegaan van een meerjarenplan.

4 Aanknopingspunten voor overheden

Op basis van de dynamiek, mogelijkheden en uitdagingen die te zien zijn bij Buurtwerkplaats Noorderhof en andere projecten die zich op een nieuwe manier verhouden tot de stad, ruimtelijke ontwikkeling en het maatschappelijk domein, is een situatie te herkennen die ook om een nieuwe benadering van overheden vraagt.

4.1 Van integraal naar organisch
De Nederlandse ruimtelijke ordening en ontwikkeling kent een traditie die zich kenmerkt door compromissen, harmonie, overleg en een integrale, grootschalige en projectmatige aanpak. Dit is een *lightly coupled system* (Bakker en van Empel, 2012) waarin balans en verbondenheid de boventoon voeren. Om ruimte te geven aan een initiatief zoals Buurtwerkplaats Noorderhof die passen in de 'doe-democratie' en de 'spontane stad' is een andere benadering noodzakelijk: de slag moet worden geslagen naar *loosely coupled systems*, waarin kleinschalige, organische (her-)ontwikkeling centraal staat. In deze benadering gaat het om het proces, wordt het eindbeeld losgelaten en lopen processen van ontwikkeling en beheer door elkaar. Zeker in tijden van crisis, onzekerheid en een terugtrekkende overheid is een *loosely coupled system* zeer waardevol omdat hiermee wendbaar kan worden meebewogen met veranderingen. We leven in een tijd waarin oplossingen voor beheer en ruimtelijke ontwikkeling minder worden gezocht in een centrale, systematische en integrale aanpak, maar bij direct betrokkenen. Leegstaande gebouwen, braakliggende terreinen en sociaal-maatschappelijke opgaven worden toegeëigend en met veel inzet, creativiteit en ondernemerschap van onderaf ontwikkeld. In schema 1 wordt het verschil tussen integrale en organische gebiedsontwikkeling geschetst. Momenteel is de ontwikkeling van de eerste naar de tweede vorm al op veel vlakken gaande.



Schema 1. Integrale versus organische gebiedsontwikkeling. Planbureau voor de Leefomgeving en Urhahn Urban Design (2012).

De uitdaging voor de overheid is om optimaal gebruik te maken van de ‘energieke samenleving’ om de ‘spontane stad’ vorm te geven. Hierbij is het belangrijk om de maatschappij en de initiatieven die het voortbrengt niet als object te behandelen, maar als medebelanghebbende, als mede-ontwikkelaar van de stad. Daarbij is het waardevol om niet alleen de maatschappelijke, sociale en economische doelstellingen van een buurt na te streven, maar ook om op lokaal niveau vragen te stellen als “wat is er aan de hand?”, “hoe kunnen we bijsturen?”, “hoe gaan we doelmatig te werk?”, en daarop in te spelen. Daarbij is het mobiliseren van lokale kunde, expertise en energie cruciaal. Gewoonten en werkpraktijken moeten hierop worden aangepast, en worden dat al. Organisatie, invulling van visie- en plandocumenten, financieel-economische planbegeleiding en omgang met juridisch-planologisch instrumentarium veranderen van vorm en handzaamheid, zij het langzaam.

Projecten die potentieel waardevol kunnen zijn, zouden moeten worden gefaciliteerd, zodat lokale dynamiek kan worden gestimuleerd. Wanneer initiatieven niet als projecten met een duidelijk eindbeeld worden behandeld, maar als proces waarbij de uitkomsten kunnen voortkomen uit mix aan ambities en kwaliteiten die zich gaandeweg vormt, kan lokale stedelijke ontwikkeling wendbaarder en natuurlijker plaatsvinden. Ontwikkelingen kunnen daarmee geworteld plaatsvinden, wanneer lokale belanghebbenden vanaf het begin een rol krijgen en worden vertrouwd. Daarmee neemt het gevoel van eigenaarschap toe en derhalve de investeringsbereidheid van bewoners, ondernemers en andere partijen, omdat er ruimte wordt geboden voor een situatie waarin deze partijen naar eigen inzicht een kwalitatieve omgeving kunnen creëren waar zijzelf en anderen baat bij hebben.

De verschuiving naar organische gebiedsontwikkeling staat bij een overheid die met kennis, kunde en regelgeving bijdraagt aan het faciliteren van initiatieven en de institutionele randvoorwaarden schept waarbinnen burgers, organisaties en ondernemers zelf kunnen innoveren en actie ondernemen. Energie en vertrouwen zijn vaak nog lastig werkbare termen voor overheden, maar wel sleutelwoorden in een nieuwe werkwijze. De aanwezige energie op een plek is vaak ongrijpbaar en onmeetbaar, en erg

moeilijk in stappenplannen en beleidsvisies te vertalen. Toch is ze merkbaar, wezenlijk en altijd het fundament van bijzondere plekken en verhalen. Het gaat niet om één initiatief, maar een heel krachtenveld vol initiatieven, waardoor zichtbare verandering in de benadering van de stad plaatsvindt, evenals een cultuuromslag in het denken over consumenten en producenten van stedelijke ruimte. De overheid is niet meer de enige producent en burgers zijn niet meer slechts consument van stedelijke ruimte.

De gebiedsmanagers die Amsterdam inzet in haar gewenste gebiedsgerichte aanpak zouden een belangrijke positie kunnen innemen binnen de organische gebiedsontwikkeling, mits zij inderdaad faciliterend, flexibel en verbindend kunnen handelen op wijk- of buurtniveau en minder 'gekokerd' kunnen acteren. Direct contact met waardevolle initiatiefnemers in wijken en het meebewegen met veranderingen, behoeften en maatschappelijke doelstellingen is daarbij geboden, zodat ondersteuning voor lokale projecten die op verschillende manieren waardevol kunnen zijn, op tijd en gepast kan plaatsvinden.

De in dit document besproken initiatieven - Buurtwerkplaats Noorderhof en de referentievoorbeelden - zijn waardevol in gebiedsontwikkeling omdat ze energie met zich meebrengen, een energie die samenhangt met zelfcreatie. Mensen worden op hun talenten aangesproken en gestimuleerd mogelijkheden te herkennen en te verkennen. Via verbinding worden gezamenlijk plekken gemaakt die drijven op energie, meer dan op bedrijfsmodellen, lange termijnplannen of grootschalige investeringen. Het is aan de overheid om deze energie te zien, te ondersteunen en haar weg vrij te maken zodat een volgende groeifase zich kan ontvouwen.

4.2 Vertrouwen op vertrouwen

Vertrouwen is voor een dergelijke ontwikkeling belangrijk. De ontwikkeling naar 'stadmaken' die momenteel wordt bejubeld bestaat door initiatiefnemers die projecten durven te starten die lokaal effect hebben. Het zijn het soort projecten waarvan de uitkomsten niet altijd meetbaar, maar wel merkbaar zijn. De overheid heeft een samenleving voor ogen waarin mensen en organisaties samen werken, zorgen, bouwen en vertrouwen. Wanneer de overheid ook vertrouwen toont in projecten die de proactieve energie in zich dragen kan ze deze verder aanwakkeren. De initiatiefnemers of collectieven die plekken of voorzieningen creëren kunnen worden gezien als bondgenoten, die waar nodig en mogelijk financiële en politieke steun verdienen. Zij vervullen de aanjagende en verbindende rol en schakelen tussen verschillende lagen in de maatschappij. De overheid moet niet per sé op deze stoel willen zitten, maar kan actoren in de stad als verlengstuk van haar apparaat zien, als extra mankracht op de grond, en ze daarom waarderen en ondersteunen. Wat als een gemeente niet uit een op angst voor mislukking gestoeld "ja, maar wat als?" zou handelen, maar vanuit geloof en lef? De Nijmeegse wethouder Elfrink zei bij het goedkeuren van de gebiedsstrategie voor Coehoorn Centraal (zie paragraaf 3.3): "de gemeente begint normaal nergens aan waarvan ze niet redelijkerwijs weet wat de uitkomst of het resultaat kan zijn. En met Coehoorn weten we echt niet waar we uitkomen. Hoe het ook loopt, we zullen er veel van leren. Ik ben ervan overtuigd dat er veel moois uit voort zal komen"[7]. Het minder cijfermatig omspringen met legitimatie van overheidssteun lijkt een belangrijke voorwaarde voor spontane ontwikkeling te zijn; een overheid die durft te staan voor dergelijke ontwikkelingen en ingrijpt of durft los te laten waar nodig.

[7] www.coehoorncentraal.nl/2014/02/afspraken-nu-op-papier/

4.3 Schakelburgers

Er zijn voorbeelden waarbij gemeenten of woningbouwcorporaties zich zeer bewust zijn van het belang van lokale kennis en netwerken en sleutelfiguren uit de wijk zelfs in dienst hebben genomen voor een aantal uur of meer per week. Bij de ontwikkeling van winkelstraat West-Kruiskade in Rotterdam heeft Woonstad Rotterdam ondernemer Adriaan Schaap gerekruteerd voor het winkelstraatmanagement. Door ervaring vanuit zijn ijzerhandel, sinds 1976, weet hij als geen ander wat er speelt in de buurt en heeft hij een waardevolle vertrouwensband met andere ondernemers en buurtbewoners. In Amsterdam-Noord heeft de gemeente een bewoonster uit de buurt Volewijck, die ruim 20 jaar in de wijk woont, jaarlijks verschillende buurtevenementen organiseert en lid is van de wijkdenktank, de opdracht gegeven te onderzoeken hoe de gemeente zich het best kan opstellen en kan inspelen op behoeften uit de wijk. De gemeente herkende dat deze persoon waarschijnlijk beter in staat was buurtbewoners te bereiken en te begrijpen dan zijzelf.

Actieve burgers en ondernemers in wijken kunnen belangrijke netwerken, kennis of slagkracht hebben opgebouwd die een gemeente of woningbouwcorporatie niet heeft. Ze hebben een andere verhouding met mensen uit de wijk omdat ze als medebewoner en/of mede-ondernemer tegenover ze staan, waardoor ze door de overheid kunnen worden ingezet als voelspriet of verlengstuk. Dergelijke personen weten bij wie je waarvoor moet zijn, en fungeren als verbinder tussen lokale actoren en de gemeente. Wellicht kunnen dergelijke 'buitenambtenaren' vaker door gemeenten worden ingezet, zeker nu er enerzijds bestuurlijke centralisering plaatsvindt terwijl aan de andere kant veel wordt verwacht van lokaal initiatief. Het zouden ook goede gesprekspartners kunnen zijn voor ambtenaren als de Amsterdamse gebiedsmanagers. Samen zouden ze - minder gestuurd door protocollen of beleidsstukken - op zoek kunnen gaan naar energieke personen en initiatieven die ondersteuning verdienen en naar actoren die een rol kunnen spelen in lokale maatschappelijke ambities.

5 Organische kwetsbaarheid

Toch is kleinschalige stadsontwikkeling kwetsbaar, zeker wanneer het om projecten met een sociaal-maatschappelijke functie gaat die vanuit economisch oogpunt geen harde winst opleveren. De organische, vaak tijdelijke en voor grote spelers niet altijd serieus genomen initiatieven leiden een onzeker bestaan. De volgende vier oorzaken dragen hieraan bij.

5.1 Wanneer 'willen' omslaat in 'moeten'

Zoals eerder genoemd benadrukken Rijkshouwer en Uitermark (2015) dat er aan buurtprojecten over het algemeen "meer eisen worden gesteld terwijl ze minder subsidie krijgen". Daarmee wordt het voor initiatiefnemers en bewoners die zich (vaak vrijwillig) inzetten steeds zwaarder en minder aantrekkelijk om door te zetten, zeker wanneer het takenpakket niet is ontstaan vanuit eigen ambities of persoonlijke urgentie. Een gewaardeerde kwaliteit van projecten als de Buurtwerkplaats is voor betrokkenen vaak juist het ont-moeten.

5.2 Subsidiewispelturigheid

De subsidies die wel beschikbaar zijn, zijn bovendien vaak gering en voor een korte periode. Dit kan een project grillig maken, omdat het haar bezigheden telkens moet inrichten op nieuwe subsidies en de daarmee samenhangende doelstellingen en richtlijnen. Dit kan ten koste gaan van het karakter van een project. Ook de 'propositie' kan onduidelijk worden: waarvoor komen mensen hier, hoe kunnen ze meedoen, en wat is hun belang bij de plek? Bovendien vergt een (regelmatige) koerswijziging de nodige kosten en energie, terwijl deze activa vaak al schaars zijn.

5.3. Uitputting

Ook (en met de vorige twee kwetsbaarheden samenhangend) bestaat het gevaar dat mensen die de kar trekken dit niet eeuwig volhouden, zeker niet als veel tegen de stroom in moet worden gezwommen. De wil voor een nieuwe vorm van stedelijke ontwikkeling is zowel bij overheden als burgers aanwezig, maar de ideale condities ontstaan maar moeizaam. Het gevierde project El Campo de Cebada in Madrid is door dergelijke moeizaamheid gesneuveld. Door bewoners en een groep architecten bestierd, werd een braakliggend stuk grond midden in Madrid omgevormd tot publieke ruimte en een culturele ontmoetingsplek (sport, voorstellingen, workshops, moestuin, eten en drinken). Het organisatiemodel was getekend door consensus: in groepsbijeenkomsten werd de agenda bepaald, evenementen gepland en activiteiten vastgesteld. Uiteindelijk konden de initiatiefnemers de dagelijkse organisatie niet meer opbrengen en stonden er geen mensen klaar om het over te nemen. Zolang een project niet duurzaam is - of het nu gaat om het organisatiemodel, de financiering of ondersteuning door een overheid - bestaat de kans dat het opeens stopt.



El Campo de Cebada, Madrid

5.4 Ten prooi van de grote schaal

Een ander risico kan gebiedsontwikkeling zijn. Nu bestaan veel organische buurtprojecten bij de gratie van tijdelijke braakligging of verloedering van een buurt. Het gevaar is echter dat ze als ‘kunstmest’, als *quick fix* voor een lokaal probleem of lage vastgoedwaarde worden gebruikt, en weer ruimte moeten maken als het probleem is opgelost of wanneer grootschalige gebiedsontwikkeling begint. En dat is vaak zonde, omdat juist deze initiatieven lokale binding hebben, de cultuur kennen en juist nieuwe ontwikkelingen sociaal-culturele betekenis kunnen geven (iets waar het vaak in de eerste jaren aan ontbreekt).

Net als El Campo de Cebada is het Parijse Agrocité een experiment in *commoning* (*‘the urban commons’*). Het is een project dat net als Buurtwerkplaats Noorderhof een open en gedeeld organisatie-, beheer- en eigendomsmodel kent. Agrocité bestaat uit moestuinen voor buurtbewoners, maar ook uit een school voor tuin-gerelateerde activiteiten, een kleine boerderij en een ontmoetingsplek

met café waar het aldaar gekweekte en verwerkte voedsel tegen betaalbare prijzen wordt verkocht. Er zijn zo'n 400 mensen betrokken en verschillende buurtbewoners kunnen door de inkomsten uit het project in hun levensonderhoud voorzien. Onlangs werd bekend dat de gemeente in het kader van de herontwikkeling van de wijk (Colombes) een parkeerplaats wil realiseren op de locatie van Agrocité. In deze situatie herkent de overheid blijkbaar niet de lokale bijdrage van het project, in dezelfde mate als andere betrokkenen. Verhuizen is een optie, maar dan verdwijnt het huidige momentum en moet het project een aantal stappen terug doen, terwijl het verweven is geraakt met de omliggende buurt. Of hier nu sprake is van een gemeente die de sociaal-maatschappelijke waarde van een initiatief niet voldoende op waarde schat, of een lokaal project dat niet voldoende kan aanduiden wat haar waarde is; tijdelijke projecten worden vaak over het hoofd gezien in lange termijnplannen voor een gebied, terwijl zij juist vaak drijven op lokale energie en inzet en daarmee verbonden zijn in een buurt. Deze binding - commitment en waardevolle cohesie - kan voor gebiedsontwikkeling juist de kers op de taart zijn, ook al betekent het incorporeren van tijdelijke en lokale initiatieven misschien niet de snelste en minst wrijvende manier van ontwikkelen. Lokaal bestuur heeft de belangrijke taak om de maatschappelijke energie te bewaken en aan te laten sluiten bij grootschalige ontwikkeling. *Slow progress* kan uiteindelijk meer rendement opleveren dan *quick fixes.*



Agrocité, Parijs.

6 Conclusie

Buurtwerkplaats Noorderhof is een eigenzinnig project dat zich op organische wijze heeft ontwikkeld. Het komt voort uit ambities van de betrokkenen en groeit incrementeel vanuit de groep mensen die het initiatief draaiende houden. Hierdoor is een ongedwongen, open en gastvrije plek ontstaan waar (het gevoel heerst dat er) veel mogelijk is.

De Buurtwerkplaats staat aan het begin van een nieuwe fase. Enerzijds door de verhuizing naar de nieuwe plek, twee minuten verderop, dat met een lange gebruiksperiode en grotere locatie ruimte biedt voor nieuwe activiteiten en samenwerkingen; aan de andere kant doordat huidige inkomsten, waarvan een groot deel uit subsidie bestaat, nog niet volledig dekkend zijn.

Het project is zich aan het verduurzamen, maar moet en wil hier grotere stappen in maken. Het blijft echter balanceren tussen professionalisering en het behoud van het huidige improviserende en vrijblijvende karakter. De huidige situatie kenmerkt zich door onzekerheid, maar ook door wendbaarheid en onverwachte ontwikkelingen.

De verdere ontwikkeling als (sociale) onderneming - een traject waarin het momenteel al stappen maakt en waarvoor verdere aanknopingspunten bestaan - kan ten koste gaan van de unieke organisatievorm. Het zal meer verantwoordelijkheden met zich meebrengen en daarmee meer eisen van betrokkenen. De afwezigheid van een eisenpakket is momenteel een van de elementen waaruit de dynamiek van de Buurtwerkplaats voortkomt. Desalniettemin kan een (gedeeltelijke) professionalisering ook een financieel gewin met zich meebrengen, wat een grotere investeringsbereidheid in tijd en energie kan betekenen. De eerste voorbeelden hiervan zijn al zichtbaar bij de Buurtwerkplaats.

De investeringsbereidheid van bewoners bij projecten als Buurtwerkplaats Noorderhof is moeilijk meetbaar, zeker als de uitkomsten van projecten dat ook niet zijn. En dit is vaak het geval bij initiatieven met een sociaal-maatschappelijke doelstelling. Dat betekent echter niet dat ze niet *merkbaar* zijn. De uitdaging is daarom om deze - kwalitatieve en kwantitatieve - investeringen en opbrengsten zo goed mogelijk te herkennen, in kaart te brengen en te communiceren. Daarin ligt een taak voor zowel de initiatiefnemers zelf als de overheden en organisaties die met ze samenwerken, ze ondersteunen en ze ruimte bieden. De initiatiefnemers moeten hun bijdrage zo goed mogelijk formuleren en laten zien. Een flexibele benadering van overheden, instellingen en partners is gewenst waarbij kwaliteiten niet alleen in cijfers worden beoordeeld. De komende jaren zullen uitwijzen in hoeverre de spontane stad kan floreren en traditionele taken uit het maatschappelijke domein door burgerinitiatieven en andersoortige ondernemingen overgenomen worden. Nieuwe beoordelingscriteria en vertrouwen in het proces - en dus niet (alleen) de uitkomsten - zijn daarin geboden. Het minimaal houden van verplichte taken, eisen en voorwaarden kan hierbij helpen. Bovendien kunnen dergelijke initiatieven van waarde zijn voor en profiteren van gebiedsontwikkeling op langere termijn, wanneer ze hierin als serieuze actor worden beschouwd.

Wel lijkt de investeringsbereidheid van bewoners en andere lokale actoren groot te zijn zolang de activiteiten direct voortkomen uit eigen belangen of ambities. Om deze energie te bewaken én sociaal ondernemerschap te laten groeien kan een organisatorische tweedeling gewenst zijn, waarbij een deel van het project een bedrijfsvoering kent met een duidelijk takenpakket, expliciete uitkomsten en verantwoordelijkheden. Het spontane, improviserende en vrijblijvende karakter van een initiatief als Buurtwerkplaats Noorderhof - waardoor juist veel mensen zich welkom en betrokken voelen - hoeft daardoor niet in de knel te komen.

Het huidige momentum vraagt om nieuwe vergezichten waarin ruimte en handvaten ontstaan waardoor mensen hun leefwereld kunnen inrichten naar eigen wensen. Niet alleen gaat het daarbij om meer vrijblijvende ondersteuning, maar ook om het vinden van nieuwe samenwerkingen die verborgen energie kunnen ontsluiten en potentiële ruimtelijke, economische, sociale en culturele meerwaarde kan

worden gerealiseerd.

Een ontwikkeling zonder eindbeeld is vaak nog beangstigend en lastig te verantwoorden voor lokale overheden. Het biedt echter mogelijkheden voor onvoorziene samenwerkingen en opbrengsten, die planmakers niet kunnen bevroeden. Het pad hoeft niet altijd te worden uitgestippeld. Er kan ruimte worden geboden waarbinnen het te volgen pad zich, door de vele voetstappen van de verschillende samenwerkende betrokkenen, vanzelf zal aftekenen.

7 Literatuur

- Bakker, M en F. van Empel (2012) *Allemaal Winnen. Duurzame regionale ontwikkeling (ecolutie).* Rotterdam: Erasmus Universiteit.

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2013) *De Doe-democratie. Kabinetsnota ter stimulering van een vitale samenleving.* Den Haag: Ministerie van BZK.

- Gemeente Amsterdam (2013) *Gebiedsgericht werken: een kwestie van dóen*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.

- Hajer, M. (2011) *De Energieke Samenleving*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/Signalenrapport_web.pdf

- Planbureau voor de Leefomgeving en Urhahn Urban Design (2012) *Vormgeven aan de Spontane Stad, belemmeringen en kansen voor organische stedelijke herontwikkeling.* Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving en Urhahn Urban Design. www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2012_Vormgeven-aan-de-Spontane-Stad_500232002.pdf

- Rijshouwer, E. en J. Uitermark (2015) *De stad van iedereen? Eigenaarschap van Amsterdamse buurtinitiatieven.* Amsterdam: Gemeente Amsterdam.

- Sociaal-Economische Raad (2015) *Sociale ondernemingen: een verkennend advies.* Den Haag: SER.

Bijlage 3: Verkenning van juridische en procesmatige maatregelen voor tijdig woningonderhoud in twee Rotterdamse buurten en een Haagse buurt





Hanneke Schreuders, Platform31
Met medewerking van:
Richard de Laat, de Advocaten van Van Riet
Hanneke Ellerman, Six Advocaten

0 Inleiding

Deze rapportage beschrijft de opgave en de context van de drie pilots particuliere woningverbetering uit het experimentprogramma Wijk Investeren. In paragraaf 1 zijn de uitdagingen en opgaven bij particuliere woningverbetering in drie pilotbuurten beschreven. Tevens geeft deze paragraaf een cijfermatig inzicht in buurtkenmerken. Paragraaf 2 gaat in op het belang van betrokkenen bij particuliere woningverbetering. Paragraaf 3 beschrijft de juridische zoektocht naar dwingende instrumenten voor tijdig woningonderhoud door particuliere eigenaren. In paragraaf 4 is ingezoomd op het verleiden en stimuleren van tijdig woningonderhoud. Hierin is de input van enkele eigenarenavonden verwerkt, zo ook gesprekken met eigenaren en ambtenaren van de gemeenten Rotterdam en Den Haag. Ook geeft deze paragraaf inzicht in welke voortgang in de pilots is gerealiseerd. In paragraaf 5 staan de conclusies.

1.0 Drie buurten en hun ambities

1.1 Gedeeld belang bij gevelrenovatie Rotterdamse Oostmaaslaan

Bij de pilot Oostmaaslaan in het Rottedamse Struisenburg gaat het om onderhoud van de gevel door eigenaren van koopappartementen. Het appartementencomplex bestaat uit 52 woningen, in 11 VvE's. De gevel is voorzien van een doorlopende gele stuuklaag die het hele bouwblok een mooie uitstraling geeft. Dit complex is in 20 jaar geleden met subsidie van de gemeente voor particuliere woningverbetering opgeknapt, maar de gevel is momenteel weer toe aan renovatie. De betere kwaliteit van de gevel en woning zal op verschillende manieren effect hebben op het woongenot: lagere energielasten, waardebehoud of waardestijging van het vastgoed en op het imago van de wijk. Deze genoemde effecten zijn het gedeeld belang van de eigenaren van de woningen. Ook is te verwachten dat deze investeringen aan de gevel leiden tot betere kwaliteit en uitstraling van de woning, woonomgeving en van de entree van de stad (het appartementenblok ligt vlakbij stadsentree Maasboulevard). De gevelaanpak is niet alleen in het belang van de eigenaren zelf, maar ook in het belang van de gemeente die waakt over haar publieke imago. Het complex op de Oostmaaslaan is een slecht visitekaartje. Tevens is de gemeentelijke subsidie uit het verleden ook een belangrijke reden dat de gemeente de eigenaren wil stimuleren en faciliteren om het onderhoud op peil te houden. Daarmee wil de gemeente voorkomen dat kapitaalvernietiging van een oude subsidie zich voordoet.



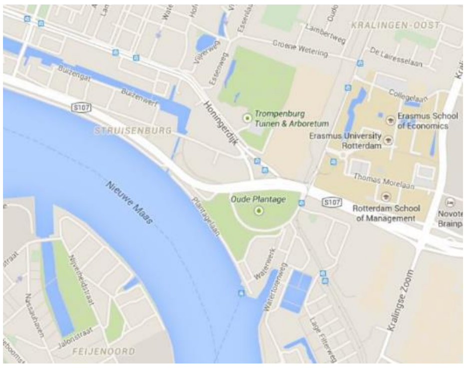
Foto 1 Appartementenblok aan de Oostmaaslaan, een ventweg van de Maasboulevard



Foto 2 Appartementenblok aan de Oostmaaslaan

Een aantal eigenaren wil de gevel weer een onderhoudsbeurt geven, omdat de gevel poreus wordt, afbrokkelt en tocht laat ontstaan. Voor het behoud van de uitstraling en kostenefficiency is het dan wel gewenst dat álle eigenaren hieraan meedoen. De gemeentelijke verbetercoach van particuliere woningverbetering is betrokken bij het initiatief van de actieve eigenaren.
De (reële) inschatting van de eigenaren is dat een beperkte groep eigenaren níet mee wil doen aan de renovatie. Met de gemeentelijke handhavinginstrumenten bij bouw- en woningtoezicht is aan deze situatie niets te veranderen. Die kunnen alleen ingezet worden als het eigenlijk te laat is, als de kwaliteit zo slecht is dat het gevaarlijk is of overlast veroorzaakt. Het schilderen van een stuuklaag is immers niet te zien als het wegwerken van een bouwkundig gebrek en zal ook in het door de gemeente gehanteerde risicoanalyse-model geen hoge ogen gooien. Voor de eigenaren is het belangrijk dat de gevel zo snel mogelijk wordt opgeknapt. Bij uitstel zal de kwaliteit nog verder afnemen met alle kosten van dien in de toekomst.

Vraag die in de pilot voorligt: hoe krijgen de eigenaar-bewoners hun buren zover dat zij bereid zijn vroegtijdig te investeren in onderhoud en verduurzaming van hun appartement? Welke instrumenten hebben gemeenten in handen om eigenaren vroegtijdig te verleiden/ dwingen te investeren?



Kaart 1 De buurt Struisenburg gelegen ten noorden van de Maas en ten Zuidwesten van Kralingen-west

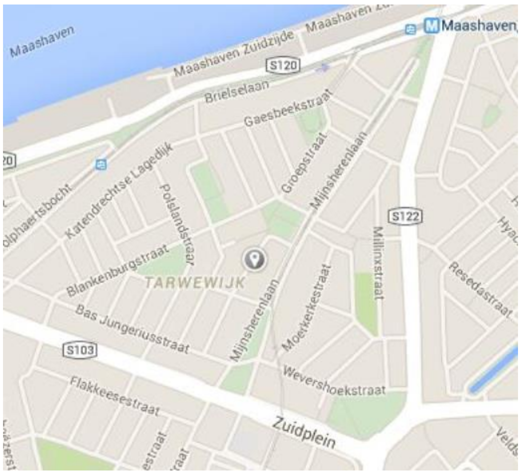


Kaart 2 De Oostmaaslaan, gelegen aan de Maasboulevard in de buurt Struisenburg

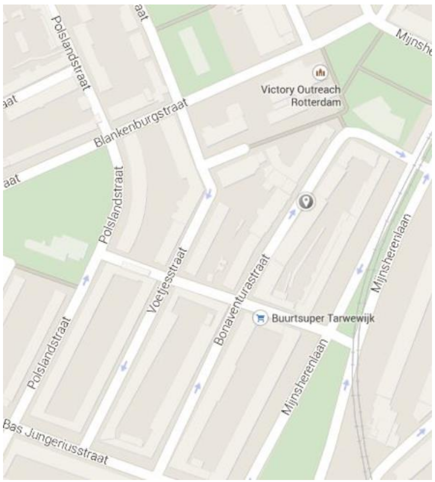
1.2 Eigen verantwoordelijkheid en maatschappelijk belang in Rotterdamse Mijnkintbuurt

In de Mijnkintbuurt gaat het om portiekwoningen van particuliere eigenaren. Deze zijn in zes woonblokken gebouwd. Binnen die woonblokken zijn binnenterreinen. Het gaat om woonblokken aan de straten Polslandstraat, Voetjesstraat, Bonaventurastraat, Mijnsherenslaan, Bas Jongeriusstraat, Boelstraat en Maasdamstraat. Een blok woningen betreft ongeveer 40 panden met meestal 3 woningen

en 1 VvE per pand. In totaal staan een kleine 800 woningen in de Mijnkintbuurt, gebouwd in 11 woonblokken die volgens de gemeente aangepakt zouden moeten worden.



Kaart 3 Tarwewijk ten zuiden van Maashaven,Rotterdam



Kaart 4 Pilotstraten in Mijnkintbuurt, Tarwewijk

De focus van deze pilot ligt op het schoonhouden van de binnentuinen, het toegankelijk maken van de brandgangen en het verwijderen van de asbest bevattende oude schuurtjes. Dit opschonen is van belang omdat de verloederde tuintjes en schuurtjes zwervers aantrekken die het gebruiken als overnachtingsplek. Voorts is er sprake van criminaliteit en vandalisme. Ook het onderhoud van de woningen laat te wensen over. Het achterstallig onderhoud aan de woningen en de verloederde binnentuinen zijn natuurlijk in eerste instantie een probleem van de eigenaren, maar de gemeente voelt zich ook verantwoordelijk. De Mijnkintbuurt is een wijk met veel sociale problemen en de gemeente is er alles aan gelegen om neerwaartse spiralen van vervuiling, verloedering en criminaliteit te doorbreken en in opwaartse richting te krijgen. De gemeente pleegt al veel inzet om de wijk schoon, heel en veilig te krijgen.

De gemeente heeft tijdens de pilot verschillende initiatieven genomen om processen van verloederen voor te zijn en te keren. Zo zijn er twee fulltime professionals aanwezig: een ‘social coach’ en een ‘verbeter coach’. De social coach richt zich specifiek op de problemen achter de voordeur, de verbeter coach stimuleert en faciliteert bij particuliere woningverbetering. Beide coaches zijn regelmatig in de buurt te vinden en hebben intensief contact met de bewoners. De voortgang van het schuurtjesproject loopt moeizaam, maar er worden ook resultaten geboekt. Het loopt moeizaam omdat veel eigenaren te kampen hebben met schuldenproblematiek dan wel over weinig financiële middelen beschikken. Voorts zijn er eigenaren die de woningen verhuren en nauwelijks interesse tonen voor de buurt. Ze zij zijn lastig te benaderen en ook niet bereid deel te nemen aan de opschoningsacties. De social coach schat het percentage niet-willende eigenaren op zo’n 30 à 35 procent. De gemeente is bang dat de niet-willende eigenaren de aanpak van achterstallig onderhoud aan woningen en binnentuinen frustreren door hun onverschillige en onwillige houding.



Foto 3 Particuliere woningen in de Mijnkintbuurt

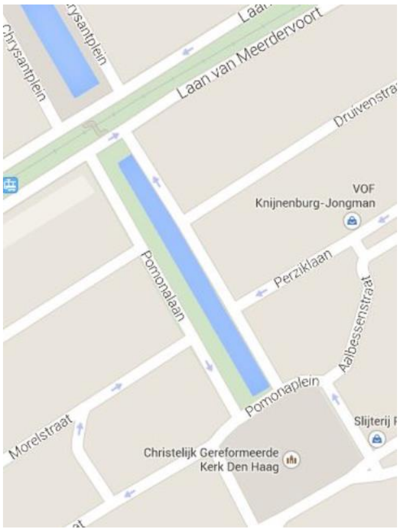

Foto 4 Achtertuin in binnentuin van Mijnkintbuurt

Vraag die in de pilot voorligt: hoe kunnen eigenaar-bewoners hun buren verleiden of dwingen vroegtijdig te investeren in onderhoud van hun woning, appartement en binnentuin? Welke instrumenten hebben gemeenten in handen om eigenaren vroegtijdig te verleiden/dwingen te investeren?

1.3 Verduurzaming als kans bij onderhoud aan daken in Haagse Vruchtenbuurt

In de Vruchtenbuurt staan veel gestapelde koopwoningen uit de jaren dertig. De daken zijn toe aan renovatie en bewoners zien kans om bij het opknappen van de woningen ook de woningen meer duurzaam te maken. Het gaat specifiek om de woningen aan het Pomonaplein en aan de Pomonalaan. Dit betreffen negen blokken van sterk gelijke woningen, bestaande uit ongeveer 180 woningen, verenigd in 58 losse VvE's. De woningen zijn gelegen aan een plantsoen en vijverpartij. De VvE's zijn georganiseerd per zogenaamd half portiek en bestaande uit 3 en incidenteel 5 woningen. De financiële draagkracht van de vele kleine VvE's verschilt sterkt. Het wijkberaad schat dat een grote meerderheid van de VvE's onvoldoende geld in het reservefonds heeft om de renovatie en verduurzamingopgave van de daken te kunnen bekostigen.





Kaart 5 De Vruchtenbuurt in het westen van Den Haag, dichtbij zee en park Oud Eik en Duinen

Kaart 6 Pomonaplein en Pomonalaan in het Noorden van de Vruchtenbuurt

Het wijkberaad en de gemeente Den Haag hebben het initiatief tot dit project genomen. Het wijkberaad wilde de bewoners informeren over de renovatie en verduurzamingmogelijkheden, maar ook over de financieringsmogelijkheden. Het doel van het project was om de bewoners zélf te laten investeren in hun woningen. Het liefst wilden de initiatiefnemers hun buren verleiden te investeren, maar ze wilden ook de mogelijkheden voor een meer dwingende vorm verkennen. Het wijkberaad van de Vruchtenbuurt bestaat uit 8 actieve bestuursleden en ze zien een actieve rol voor zichzelf in het aanjagen van de renovatie en het verduurzamen van de woningen.

De gemeente Den Haag stond ook voor een opgave: de vernieuwing/renovatie van de openbare ruimte. De openbare ruimte en de riolering in de Vruchtenbuurt stonden in 2014 op de planning bij het stadsdeel Segbroek voor grote renovatie. De gemeente zag een kans om beide trajecten te combineren: woningverbetering door particuliere eigenaren in combinatie met renovatie van de openbare ruimte door de gemeente. De veronderstelling van de gemeente én het wijkberaad was dat de opknapbeurt van de openbare ruimte een positieve prikkel zou zijn voor eigenaar-bewoners om zélf ook te investeren in de eigen woning. En wellicht zou de opknapbeurt van de openbare ruimte een aanleiding voor de bewoners zijn om met elkaar meer in contact te komen en na te denken over de ontwikkeling van hun buurt.

Vraag die in de pilot voorligt: Hoe ziet een participatieproces eruit om bewoners en buren te verleiden of te dwingen gezamenlijk te investeren in onderhoud en verduurzaming van hun woning? Welke instrumenten heeft de gemeente in handen om eigenaren vroegtijdig te verleiden/ dwingen te investeren? En hoe kan de financiering met aanvulling van derden georganiseerd worden?





Foto 5 Woningen aan Pomonaplein in avondlicht

Foto 6 Woningen aan groene Pomonalaan

1.4 Drie buurten in cijfers vergeleken

In elk van de drie pilotbuurten draait het om particuliere woningverbetering. In elk van de drie buurten is er een groepje actieve eigenaren (met de gemeente aan hun zijde) die andere eigenaren willen enthousiasmeren te investeren in onderhoud. In alle drie de buurten is er sprake van een gemeentelijk belang bij het opknappen van woningen. In het geval van de Oostmaaslaan vanwege de ligging aan de entree van de stad en de in het verleden verleende gemeentelijke particuliere woningverbeteringsubsidies. In de Mijnkintbuurt vanwege de sociale problematiek en de leefbaarheid die er onder druk staat. In de Vruchtenbuurt ziet de gemeente met een gecombineerde en gebundelde inzet (bewoners én gemeente) een grote kwaliteitssprong van de buurt mogelijk gestalte krijgen. In de Mijnkintbuurt lijkt de urgentie en het belang van particuliere woningverbetering vanuit de gemeente het grootst.

Vanuit sociaal-economisch perspectief zijn de drie buurten zeer verschillend. De grootste uitdaging ligt in de Mijnkintbuurt. Daar is de sociaal-economische status van mensen het laagst. In combinatie met de lage gemiddelde woningwaarde in de Mijnkintbuurt is dit in cijfers geen sterke wijk. De Oostmaaslaan en zeker ook de Vruchtenbuurt liggen in een heel andere sociaal-economische context. Het inkomensniveau is hoger, uit de bezoeken blijkt dat mensen redelijk tot goed zelfredzaam zijn en dat er enigszins financiële reserves zijn.

Figuur 1 Overzicht samengestelde kerngegevens van drie pilotbuurten

	Struisenburg Rotterdam (waaronder Oostmaaslaan)	**Tarwewijk Rotterdam (waaronder Mijnskintbuurt)**	**Vruchtenbuurt Den Haag**
Aantal inwoners	4530	11.700	6.825
Leeftijd	59% is tussen de 25-65 jaar	57% is tussen 25-65 jaar	59% is tussen de 15-45 jaar
Gemiddelde huishoudengrootte	1,4	2	2,1
Percentage allochtonen	40%	32%	23%
Gemiddeld inkomensniveau	€ 15.900	€ 9.700	€ 15.900
Inkomen uit uitkering	10%	52% of 14 % werk uit inkomen	27%
Meest voorkomend woningtype	Meergezins met lift	Portiekwoningen zonder lift	Vooroorlogse boven- en benedenwoningen
Percentage sociale huurwoningen	21	31	5
Percentage particuliere huurwoningen	31	39	16
Percentage koopwoningen	48	28	75
Gemiddelde woningwaarde (WOZ)	196.000	€ 93.000	€ 202.000

Bronnen: Funda (CBS 2012), Wijkprofiellen Rotterdam (2015), Den Haag in cijfers (2009)

2 Particuliere woningkwaliteit: Belangen van betrokkenen op rij

Het onderhouden van een woning in particulier eigendom is een particuliere aangelegenheid. De eigenaar van het pand heeft de taak de woning(en) te onderhouden en heeft daar ook belang waar het gaat om waardebehoud, waardevermeerdering en woongenot. Niet altijd vormen deze belangen voldoende prikkels om dit onderhoud uit te voeren. Verwaarloosde woningen zorgen niet alleen voor problemen bij de betreffende eigenaren van de panden, maar verleggen deze naar hun omgeving en alle partijen die daar deel van uitmaken. De problemen komen terecht bij buurtbewoners, winkeliers, politieagenten, tal van andere wijkpartijken, de gemeente in het bijzonder.
De pilotgemeenten willen de verloedering in aandachtsgebieden vóór zijn en een effectieve aanpak ontwikkelen met verschillende partijen. Dit is een complexe opgave. De gemeente heeft wél (mede) invloed op de aanpak van publieke ruimten, het veiligheidsdossier, maar kan het onderhoud van particuliere woningen niet of nauwelijks afdwingen. In wijken met veel verwaarloosd en verloederd particulier bezit, is het verbeteren van de leefbaarheid dan ook niet eenvoudig als grote groepen particuliere eigenaren het laten afweten.
Hieronder een overzicht van verschillende belanghebbenden met plichten, standpunten, principes en belangen over onderhoud van particuliere woningen.

Figuur 2 Overzicht van Plichten, principes en belangen bij betrokkenen

Betrokkenen	Plicht	Standpunt & Principes	Belang
Eigenaar - verhuurder	De woning onderhouden, zodat het blijft voldoen aan de eisen vanuit Bouwbesluit uit de Woningwet.	Onderhoud aan woning: 'alleen als het nodig is'. Of onderhoud 'nodig' is verschilt per verhuurder.	Maximaal rendement op vastgoed. Betrouwbare huurders Positief imago buurt
Eigenaar - bewoner	De woning onderhouden, zodat het blijft voldoen aan de eisen vanuit Bouwbesluit uit de Woningwet.	Onderhoud aan woning: 1) als zij er geld voor hebben, 2) als het nodig is en 3) als de kosten opwegen tegen de baten.	Goed onderhouden en betaalbare woning waarin je prettig woont en waardebehoud van woning in de toekomst.
Huurder	Maandelijks huur betalen en indien afgesproken kleine reparaties in de woning uitvoeren	De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het onderhoud.	Goed onderhouden en betaalbare woning waarin je prettig woont
Gemeente	Is verantwoordelijk voor veiligheid van burgers en ziet toe op het Bouwbesluit uit de Woningwet	Onderhoud van particuliere woningen is een taak van de woningeigenaren. Niet van de overheid.	De gemeente heeft belang bij het op peil houden van onderhoud om verloedering en aantrekken van criminaliteit te voorkomen. De overheid is verantwoordelijk voor openbare orde en veiligheid.
VvE beheerder	Uitvoeren van beheer aan woningen zoals de VvE opdracht voor heeft gekregen.	Uitvoeren van onderhoud in opdracht van de VvE.	Goed georganiseerde VvE en goed gevuld reservefonds zodat zij regelmatig opdrachten voor onderhoud krijgen.
Bank	Een veilige lening te verstrekken die past bij de maandinkomsten van eigenaar.	Eigenaar heeft de plicht om zorg te dragen voor het onderhoud en van de woning.	Voorkomen betalingsachterstanden en waardebehoud van hun onderpand (de woning).

Corporatie	Heeft geen plicht bij particuliere woning onderhoud.	Zij investeren niet (meer) in buurten waar zij geen of heel weinig bezit hebben.	Behoud van aantrekkelijke wijken (zeker als daar veel corporatiebezit staat) waar je prettig en veilig kunt wonen.
(Filantropische) fondsen[8]	Heeft geen plicht bij particuliere woning onderhoud.	Duurzaam investeren in maatschappelijke opgaven met privaat geld	Bijdragen aan maatschappelijke ontwikkelingen waar er geen of een beperkte taak is voor de markt of overheid.

De gemeente heeft als hoeder van de publieke zaak, naast de eigenaar en alle omwonenden, een groot belang bij de kwaliteit en uitstraling van de koopwoningen in haar wijken. Het verleden liet, aldus de pilotpartners, helaas zien dat in buurten waar de kwaliteit niet op peil bleef de wijk verloederde en kleine criminaliteit aantrok. Als de openbare orde in het geding is dan draait de gemeente hiervoor op om die veiligheid te borgen. Inzet hierop plegen kost geld. In de Mijnkintbuurt heeft de gemeente in het verleden veel geïnvesteerd om de afgegleden wijk te verbeteren. De gemeente Rotterdam wil daarom in de toekomst niet langer achter de feiten aanlopen, maar in een vroegtijdig stadium kunnen ingrijpen.

Conclusie

Om in probleemgebieden tot een effectieve en rechtvaardige aanpak van onderhoud van particuliere woningen te komen, is het belangrijk om de belangen van de betrokkenen goed op het netvlies te hebben. Partijen kunnen als zij preventief ingrijpen private en publieke problemen in en om de woning voorkomen. Voor woningonderhoud zijn woningeigenaren primair verantwoordelijk, maar het belang van goed onderhoud raakt het belang van andere partijen, zoals de omwonenden en de gemeente. Door het inzichtelijk maken van deze belangen, standpunten en taken van betrokkenen, kunnen in een samenwerkingsproces ook andere partijen gericht betrokken worden.



Foto 7 Tijdens de rondwandeling door de Mijnkintbuurt werd er een wietplantage in een van de particuliere woningen vernietigd.

[8] In het geval van de Rotterdamse cases zou verkend kunnen worden of de Stichting Urgente Noden Nederland of Fonds Bijzondere Noden Rotterdam een partij is die eigenaren financieel kunnen ondersteunen bij particuliere woningverbetering.

3 Juridische zoektocht verplichtend instrument tijdig onderhoud particuliere woning[9]

Een belangrijk onderdeel van het experiment Wijk Investeren is de juridische verkenning naar het mogelijk verplichten van particuliere woningen in een vroegtijdig stadium. In deze paragraaf vatten we de uitkomsten van een juridische expertmeeting samen in de Mijnkintbuurt. Inbreng werd verzorgd door de juridische experts Richard de Laat van de Advocaten van Van Riet en Hanneke Ellerman van Six Advocaten. Ook waren experts en vertegenwoordigers aanwezig van de Erasmus Universiteit Rotterdam, de gemeenten Rotterdam en Den Haag, het ministerie van BZK en VvE Belang.

De gemeente Rotterdam ziet een mogelijke toekomstige Wet Wijk InvesteringsZone in beginsel als een interessante optie. Dit instrument zou initiatieven van een groep woningeigenaren om (achterstallig) onderhoud aan te pakken doorzettingsmacht geven. Bij een meerderheid van een groep woningeigenaren die dat onderhoud wil oppakken, zou een minderheid die daartoe niet bereid is, overstemd kunnen worden. De meerderheid kan de minderheid dwingen om bijvoorbeeld onderhoud uit te voeren. Dit is met de huidige wetgeving niet mogelijk. Wat is er binnen de huidige wettelijke kaders mogelijk om eigenaren te dwingen tijdig onderhoud aan hun woning en tuin te plegen?. In paragraaf 3.1 zetten we uiteen welke juridische mogelijkheden er tussen eigenaar bewoners liggen (privaatrecht), in paragraaf 3.2 staan we stil bij de juridische mogelijkheden die er zijn vanuit bestuursrechtelijk perspectief, dat wil zeggen tussen gemeente en woningeigenaren.

3.1 De buurman dwingen op tijd onderhoud te plegen aan de woning

In het privaat rechtelijk pad draait het om het appartementsrecht en het Burenrecht.

Appartementsrecht
Eigenaren kunnen elkaar onderling aanspreken vanuit het appartementsrecht op basis van de volgende grondslagen in het Burgerlijk Wetboek:

1. Bestaande afspraken van de VvE over beheer, onderhoud en renovatie van gemeenschappelijke delen van het vastgoed en bij gemeenschappelijke aanpak (BW 5:126)
2. Interne en externe aansprakelijkheid van eigenaren bij schade door gebrek aan of het uitvoeren van onderhoud, beheer of renovatie (BW 5: 113).
3. Vorderen van schulden en verhalen van kosten van eigenaren in de VvE (BW 5:112).
4. Optie 5:112 lid 4 BW, voorschriften gebruik, beheer en onderhoud privégedeelten.
5. Verbod op wijzigingen in privégedeelte (BW 5:119).

Tevens is het belangrijk om per casus het splitsingsreglement te kennen om specifiek in kaart te brengen op welke grondslagen en bepalingen eigenaren elkaar kunnen aanspreken. Het splitsingsreglement legt onder andere vast wat de gemeenschappelijke delen en wat de privégedeelten zijn van het appartement. De splitsingsakte zijn gestandaardiseerd in modelreglementen, waar verschillende varianten van bestaan die genoemd zijn naar het jaar waarin de modelreglementen landelijk zijn ingevoerd; 1973, 1983, 1992, 2006. In de Mijnkintbuurt gebruiken de meeste VvE's het modelreglement 1973. Enkele belangrijke bepalingen uit het modelreglement 1973 verwijzen naar het Burenrecht in verband met overlast bepaling. Zo is er een artikel opgenomen over onredelijke hinder,

[9] Dit hoofdstuk is geschreven met medewerking van Richard de Laat van de Advocaten van Van Riet en Hanneke Ellerman van Six Advocaten.

geluidsoverlast en belemmeren zicht. Er is geen regeling opgenomen over het gebruik van privé gedeelten. Bij nieuwe besluiten over het uitvoeren van onderhoud is een gekwalificeerde meerderheid van de VvE vergadering nodig.

Burenrecht
Eigenaren van woningen kunnen elkaar aansprakelijk stellen voor een 'onrechtmatige daad', dat kan leiden tot overlast en schade. Achterstallig onderhoud privé gedeelten woning en tuin zijn juridisch niet afdwingbaar via BW 6:162. Indien er sprake is van gevaarzetting of overlast kunnen eigenaren elkaar daarvoor aansprakelijk stellen. Dit kan gelden in gevallen van stank, geluid of belemmeren zicht. In de praktijk wordt het burenrecht zelden toegepast vanwege hoge proceskosten om rechtelijke procedures in te zetten.

Conclusies
- Juridische afdwingbaarheid via het appartementsrecht kan als het gaat om achterstallig onderhoud, waar onderhoudsafspraken zijn overtreden.
- Juridische afdwingbaarheid via het Burenrecht gaat alleen op als iets in objectieve zin overlast geeft bijvoorbeeld stank, geluid, gevaarlijke opstallen.

Eigenaren kunnen elkaar alleen aanspreken op basis van overtreden van bestaande afspraken en komt altijd achteraf. Elkaar dwingen tijdig onderhoud uit te voeren is niet via de wet af te dwingen. Een actieve en financieel gezonde VvE met een goed MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) zijn procesmatige instrumenten die tijdig onderhoud bewerkstelligen.

3.2 Mogelijkheden voor gemeente om eigenaren te dwingen op tijd woning te onderhouden

Wat zijn de mogelijkheden voor een gemeente om eigenaren te dwingen op tijd woning te onderhouden? Deze mogelijkheden liggen in het bestuursrecht, in het bijzonder in de Woningwet, de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet) en Lokale (heffings) verordeningen.

Woningwet
Op 1 januari 2015 is de Wet tot wijziging van de Woningwet in verband met het versterken van het handhavinginstrumentarium in werking getreden. De (gewijzigde) Woningwet bevat bepalingen waarmee de eigenaar van een gebouw rechtstreeks verplicht wordt zijn gebouw te onderhouden. In artikel 1a Woningwet is een algemene zorgplicht opgenomen die moet voorkomen dat de staat van het gebouw (of het open erf of terrein) gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid. Volgens artikel 1b lid 2 Woningwet is het (onder meer) verboden gebouwen zodanig slecht te onderhouden dat ze niet meer voldoen aan de bouwvoorschriften voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit. De gemeente (B&W) draagt zorg voor het toezicht op de naleving van die bepalingen en daarbij kan met gebruikmaking van de handhavingbevoegdheid uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de eigenaar van een woning worden gedwongen onderhoud te plegen als de bouwtechnische kwaliteit van de woning onder de normen van het Bouwbesluit komt. In extreme gevallen kan dit leiden tot sluiting van gebouw als de staat of het gebruik van het gebouw zo slecht is dat het gevaar oplevert voor de veiligheid, de leefbaarheid of gezondheid (artikel 17).
Dit handhavinginstrument wordt door gemeenten toegepast, maar kan alleen toegepast worden als de kwaliteit van de woning erg slecht is. Dit kan niet ingezet worden in een vroegtijdig stadium.

De (gewijzigde) Woningwet biedt een aantal mogelijkheden voor gemeenten om VvE's te activeren en maatregelen te nemen om onderhoud uit te voeren. Zo kan de gemeente een VvE die een woongebouw beheert in een gebied waarin de leefbaarheid onder druk staat, en die niet beschikt over een onderhoudsplan, te verplichten om binnen een bepaalde termijn door een ter zake deskundige een onderhoudsplan op te laten stellen (art. 12 Ww). In dat onderhoudsplan moet behalve een inventarisatie van de onderhoud- en herstelwerkzaamheden, ook een schatting worden opgenomen van de kosten per jaar en de benodigde jaarlijkse reservering. Een afschrift van dat plan moet aan de gemeente worden gestuurd. Als een machtiging tot het bijeenroepen van een vergadering van de VvE is afgegeven, kan de gemeente de VvE ook verplichten het beheer uit te besteden aan een professioneel beheerder. Dat zal in de praktijk vaak een woningcorporatie zijn. Daarnaast kan de gemeente de VvE's verplichten een extra voorziening te treffen om te voldoen aan de gemeentelijke welstandsnota (artikel 13a).

De gemeente kan een eigenaar ook verplichten zijn gebouw in gebruik of beheer te geven (artikel 13b Woningwet). Dat beheer wordt dan overgedragen aan een "professional", meestal een woningcorporatie. Die beheerder int ook de huur en treedt in de rechten (en plichten) van de eigenaar. Hij kan alleen het gebouw niet verkopen of er een hypotheek op vestigen. Deze maatregel kan alleen worden opgelegd bij herhaling van ernstige overtredingen van artikel 1a (de zorgplicht) en 1b (voldoen aan het Bouwbesluit).

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet)
Deze wet biedt, aanvullend op de Woningwet mogelijkheden voor gemeenten om gebieden in de stad aan te wijzen als kansenzone. Binnen die gebieden kan de gemeente van woningzoekenden eisen dat zij inkomen uit arbeid hebben om zich in het gebied te vestigen en woningzoekenden met bepaalde sociaal-economische kenmerken met voorrang huisvesten. Om de economische bedrijvigheid te stimuleren, biedt de wet ook de mogelijkheid om de OZB in het gebied te verlagen of af te schaffen. Deze wet biedt geen grondslagen om particuliere woningbezitters te dwingen hun particuliere bezit op te knappen.

Lokale verordening en heffingsverordeningen
Per 1 januari 2015 is de Wet op BedrijvenInvesteringsZones in werking getreden. Die wet maakt het ondernemers mogelijk om gezamenlijk een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) op te richten voor een bedrijventerrein of een winkelgebied. Binnen de BIZ worden gezamenlijk afspraken gemaakt over bijvoorbeeld afvalinzameling of het verbeteren van de beveiliging. Voor de financiering wordt een bestemmingsheffing betaald aan de gemeente en die stelt de opbrengst ter beschikking van een vereniging of stichting die de activiteiten uitvoert.

Voor een woongebied is er geen WijkInvesteringsZone mogelijk zoals de BedrijvenInvesteringsZone. Hierdoor is er geen wettelijke grondslag voor het verplicht heffen van extra belastingen. Indien er wel een Wet op de WijkInvesteringsZone zou zijn, is het de vraag hoeveel draagvlak er is om daarmee particuliere woningverbetering aan te jagen. De belasting zou dan immers niet primair ten goede komen aan het gemeenschappelijke belang. Indirect ligt er wel een relatie tussen het onderhoud van particuliere woningen en leefbaarheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit, juist in aandachtswijken. Professionals die werken in deze wijken geven aan dat de kwaliteit van de woningen daadwerkelijk invloed heeft op het gemeenschappelijk belang zoals leefbaarheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit.

Conclusies

De Woningwet biedt wel handvatten om achterstallig onderhoud aan te pakken maar biedt geen mogelijkheden om in een vroegtijdig stadium op te treden. De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en de mogelijkheden van lokale (heffings)verordeningen zijn gericht op gemeenschappelijk belang en bieden geen aanknopingspunten om in privaat eigendom in te grijpen. Verbetering van de kwaliteit van particuliere woningen en tuinen heeft wel impact op de leefomgeving en daarmee zou wel een gemeenschappelijk belang geconstrueerd kunnen worden, maar biedt onvoldoende juridische basis voor een WijkInvesteringsZone.

3.3 Tijdig woningonderhoud juridisch afdwingen niet mogelijk

Zowel een buurman als de overheid kan een eigenaar van een woning niet dwingen tijdig onderhoud te plegen. Voor beide perspectieven (privaatrecht, bestuursrecht) geldt dat relevante wetgeving (appartementsrecht, Burenrecht, Woningwet en de Rotterdamwet) slechts in stelling kan worden gebracht bij uit de hand gelopen situaties, dat wil zeggen in het geval van ernstige overlast of bij mogelijk gevaar voor veiligheid of volksgezondheid.



Foto 8 Deze brievenbussen en portiek verdienen een onderhoudsbeurt, maar is nog niet slecht genoeg om te handhaven op de Woningwet.

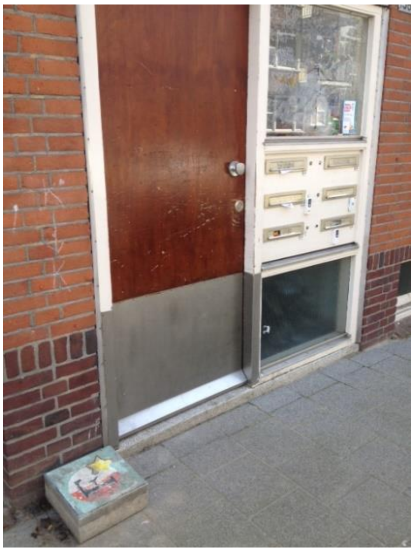


Foto 9 Er is onderhoud uitgevoerd aan de voordeur en brievenbussen in de Rotterdamse Mijnkintbuurt.

4 Verleiden tot tijdig woningonderhoud: kleine stapjes

4.1 Oostmaaslaan: voorkomen is goedkoper dan genezen

In de Oostmaaslaan hebben een aantal eigenaren het plan opgevat om de gevels te onderhouden. Zo blijft de staat van onderhoud op peil en kan worden voorkomen dat de isolatiewaarde van de gevel afneemt. Te lang uitstellen van het plegen van onderhoud kan leiden tot hoge kosten in de toekomst. De gevel is voorzien van een doorlopende gele stuuklaag die het hele bouwblok een mooie uitstraling gaf. Inmiddels is de kleur verweerd, is het stuukwerk poreus en laat isolatie van de gevel te wensen over. De gevel is nog niet in zeer slechte staat, maar deze eigenaren willen tijdig onderhoud uitvoeren. Nu investeren betekent goedkoper renoveren dan ingrijpen over vijf jaar. Tevens is nu investeren in gevelonderhoud een interessante financiële prikkel in relatie tot een lagere energierekening.

Gevelaanpak vraagt niet alleen geld, juist ook tijd en aandacht
Inmiddels hebben de twee initiatiefnemers een derde eigenaar gevonden die mee wil helpen de gevelrenovatie te realiseren. De drie eigenaren van de gevelcommissie zijn de ambassadeurs van de gevelaanpak. De eigenaren van de appartementen zouden gezamenlijk de rekening van de renovatie moeten betalen, maar voor dat dit zover is moeten eerst alle eigenaren van het appartementenblok geïnformeerd en geënthousiasmeerd worden voor de plannen. Daar is inzet, lef, enthousiasme en tijd voor nodig van de eigenaren om met elkaar in gesprek te gaan. Tevens is tijd en kennis nodig om verschillende offertes voor de renovatie aan te vragen en te beoordelen

Gestructureerd gaan zij te werk. Ze zijn ervaren, namelijk 20 jaar geleden hebben twee van de drie ook een gevelrenovatie geïnitieerd. Met oude handgeschreven lijsten gaan zij langs de deuren om de eigenarenlijst actueel te maken. Ook trekken zij het Kadaster na om zo de eigendomsverhoudingen te actualiseren tussen huur en koop. Een tijdrovende klus, maar de twee gepensioneerde mannen maken er graag tijd voor. "Het is leuk ook, je wordt weer bij buren binnengevraagd, mensen groeten weer op straat en je wordt een soort doorverteller. Ook krijg je soms minder leuke reacties. 'Komt u weer gvd voor die verdomde gevelaanpak?!' maar dat zie ik dan maar als betrokken bewoner. Die komt wel over de brug als andere meedoen." De basicvergadertechnieken lijken ook goed aanwezig bij de gevelcommissie. Aan het eind van het overleg worden afspraken nog eens grondig nagelopen en worden deze gekoppeld aan personen en deadlines.

De gemeente helpt op verzoek van de gevelcommissie
De gemeente is op uitnodiging van de bewoners betrokken in hun project. De verbetercoach van de dienst Toezicht Gebouwen is twee keer bij een vergadering van de VvE aanwezig geweest. De gemeente heeft geen substantiële subsidie beschikbaar voor het project, maar kan het proces helpen faciliteren. De verbetercoach heeft de eigenaren ondersteund bij het opstellen van de brieven naar de overige eigenaren, heeft een budget beschikbaar gesteld van ongeveer €800,- voor het inventariserend onderzoek dat onderhoudsomvang opneemt en treedt op als opdrachtgever naar dit bureau. De verbetercoach van de gemeente is op verzoek van het kernteam VvE's aanwezig bij overleg.

Wat gaat het kosten
Inmiddels is het vooronderzoek uitgevoerd. Uitkomst hiervan is dat de gevel renovatie behoeft: pleisterwerk en schilderwerk. De verwachte kosten zijn 7.000 a 10.000 per pand. Afwisselend bestaan de panden uit 2 of 3 woningen. Het gaat om 11 VvE's en 52 woningen. Tachtig procent van de eigenaren heeft toegezegd mee te willen doen met het vooronderzoek. Afhankelijk van de uitkomst zal

blijken hoeveel eigenaren echt willen investeren. De gevelcommissie schat in dat er ongeveer 4 à 5 eigenaren niet willen doen.

Acties van kernteam VvE's Oostmaaslaan
Deze acties zijn geformuleerd tijdens een vergadering van de Gevelcommissie in januari 2015.

- De 'buren bewerken' om hen enthousiast te krijgen voor het meedoen aan de gezamenlijke renovatie.
- Offertes aanvragen bij aannemers die deze gevelklus kunnen uitvoeren
- Verschillende offertes vergelijken door gevelcommissie en de verbetercoach
- De gevelcommissie gaat eigenaren gericht benaderen of zij mee willen doen
- De gemeente verkent in samenwerking met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) of er een lening mogelijk is voor eigenaren die net te kort komen.

Deze casus laat zien dat een klein groepje eigenaren bereid is tijd en energie te investeren om dit renovatieproces op gang te brengen. De steun van de verbetercoach van de gemeente is daarbij een belangrijke steun in de rug voor de initiatiefnemers. De verwachting is dat er bij een concreet renovatie- en financieringsvoorstel de meeste eigenaren bereid zijn te investeren. Zij hopen dat de enkele niet-willers die zij nu in kaart hebben straks over de brug komen als de overgrote meerderheid meedoet.



Foto 10 Zichtbaar zijn vervuiling raamdorpels van raamdorpels en waterslagen



Foto 11 Zichtbaar is schade (scheurvorming) bij en poreusheid in oppervlak

Bron foto 10 en 11: rapportage van Bouwcentrum advies CV 'Beoordeling en advies inzake het op gevels van de appartementen gelegen aan de Oostmaaslaan aanwezige gevelstuc' (december 2014).

4.2 Mijnkintbuurt: pro-actieve inzet van gemeente loont, maar niet iedereen doet mee

Bij de pilot Mijnkintbuurt gaat het om het stimuleren van investeringen door eigenaren van koopwoningen bij het onderhoud van hun woning en tuintjes. In de Mijnkintbuurt zijn er een aantal semi-gesloten binnenterreinen van particuliere woningeigenaren en van particuliere verhuurders. Het gaat dan om opschonen, het toegankelijk maken van de brandgangen en het vernieuwen en verwijderen van de veelal asbest bevattende oude schuurtjes. Daarnaast gaat het ook om het wegwerken van achterstallig onderhoud aan de woning.

Opschonen om kleine criminaliteit te weren

Deze investeringen aan woningen en aan het opknappen van de tuintjes heeft als doel de leefbaarheid en veiligheid in de buurt te verbeteren. Leefbaarheid en veiligheid is in de buurt een aandachtspunt. De uitstraling van de woningen is slecht en de verwaarloosde achtertuinen trekt vandalisme en kleine criminaliteit aan. Soms worden achtertuinen en schuurtjes zelfs gebruikt als onderdak voor zwervers. Het gedeeld belang van de bewoners is het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de buurt. Daarnaast hebben eigenaren belang bij een betere kwaliteit van de woning. Het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de buurt en de kwaliteit van de woning zal op verschillende manieren effect hebben, bijvoorbeeld op het woongenot, de waardebehoud of waardestijging van het vastgoed en/of het imago van de wijk.

Onderhoud en opruimen is primaire verantwoordelijkheid van eigenaar

De eigenaren van de woningen zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor het onderhoud van hun eigen woning en eventuele tuin. De VvE is verantwoordelijk voor gemeenschappelijke delen van de woning zoals het onder andere het dak, gevel, fundering en trappenhuis. Per pand verschilt de opgave van onderhoud.

De eigenaren van de beneden woningen hebben een individuele verantwoordelijkheid om hun tuin en schuurtjes netjes te houden. Dit kunnen zij bewerkstelligen door zelf de handen uit de mouwen te steken of een bedrijf hiervoor in te schakelen die dit voor hen doet. Per benedenwoning worden de investeringskosten (opruimen en nieuwe tuin aanleggen) geschat op € 7000,- per woning.

Het opknappen van de gemeenschappelijke delen van de woning, zoals de gevels en het dak vallen onder verantwoording van de VvE. De VvE moet de rekening van het onderhoud aan gemeenschappelijke delen betalen. Maar voor dat dit zover is moeten eerst alle eigenaren van het appartementenblok geïnformeerd en geënthousiasmeerd worden voor de plannen. Daar is inzet, lef, enthousiasme en tijd voor nodig van de eigenaren om met elkaar in gesprek te gaan. Tevens is tijd en kennis nodig om verschillende offertes voor de renovatie aan te vragen en te beoordelen.

Geen verantwoordelijk van gemeente, toch intensieve procesaanpak

In de Mijnkintbuurt heeft de gemeente Rotterdam het initiatief genomen om met bewoners in gesprek te gaan om de tuintjes op te knappen. Zij zijn in de startfase de stuwende kracht achter de opknapbeurt. De verloedering van de binnentuinen heeft een te grote impact op de leefbaarheid en veiligheid in de wijk.

De social coach en de verbetercoach werken in deze buurt samen met de bewoners en particuliere verhuurders. Samen werken zij aan een integrale aanpak van de buurt om deze sociaal, economisch en fysiek te verbeteren. De social coach richt zich met name op de sociale aspecten van bewoners en buurt (Achter de voordeur-aanpak). De verbetercoach met name op de fysieke verbetering en is in

gesprek met eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders (verhouding ongeveer 40% - 60%). Hij zoekt via een actieve en persoonlijke benadering naar creatieve oplossingen om samen met bewoners tot een onderhoudsplan te komen. Onder eigenaar-verhuurders vallen ook meerdere 'huisjesmelkers' die hun slecht onderhouden woningen verhuren aan migranten uit Midden- en Oost Europa. De wijk kent een hoge mutatiegraad van 28 procent.

Deze sociaal, economische en fysieke aanpak via de social coach en de verbetercoach loopt sinds 2012, maar de energie bij de mensen in de buurt neemt, zo geven de pilotpartners van de gemeente aan, af. Steeds maar dat praten en het langzame tempo om dingen echt te veranderen helpt niet het vertrouwen en actieve houding van bewoners en particuliere verhuurders te verbeteren. Het langzame tempo is voor een deel te wijten aan eigenaren van panden die niet geïnteresseerd zijn in samenwerken of investeren. De gemeente en bewoners zijn op zoek naar een breekijzer om niet-actieve bewoners, bewoners die niet willen en bewoner die niet kunnen investeren toch over de streep krijgen. Daarbij moet helder zijn dat er tegenwoordig nauwelijks subsidie voor deze projecten verkrijgbaar zijn, dus dat de VvE's zelf, met behulp van de social coach en verbetercoach hun financiering moeten rond krijgen.

Er lopen enkele initiatieven van gemeente, bewoners en particuliere verhuurders op dit vlak, maar de voortgang verloopt moeizaam. Dit heeft volgens de gemeente Rotterdam zowel te maken met de bescheiden financiële positie van veel eigenaren maar ook met het gegeven dat er altijd eigenaren aanwezig zijn die niet bereid zijn met een opschoningsactie mee te doen. Door de in de Mijnkintbuurt werkzame social coach wordt het percentage niet-willers ingeschat op zo'n 30 a 35%.

Idealiter komt het initiatief om de woningen en de tuintjes op te knappen bij de eigenaren zelf vandaan. Echter dat is tot nog toe niet gebeurd. De gemeente Rotterdam vindt de interventies vanuit de gemeente hier legitiem omdat het een wijk is die onder druk staat en de gemeente wil voorkomen dat de wijk verder afglijdt. Er wonen veel mensen met lage inkomens en er wonen arbeidsmigranten die taal slecht beheersen en hun rechten en plichten als huurders en eigenaar bewoner niet kennen. Tevens is een deel van het woningbezit in handen van huisjesmelkers die hun bezit verwaarlozen. 'Niets doen' is in de ogen van de gemeente geen optie en op termijn wellicht duurder als de leefbaarheid en veiligheid verder is gedaald. Binnenkort laat de gemeente een 'Maatschappelijke Kosten Baten Analyse' (MKBA) uitvoeren naar hun interventies bij particuliere woningverbetering.

Intensief proces door Social coach en de Verbetercoach werpt vruchten af
De Mijnsherenlaan, Bonaventurastraat en de Voetjesstraat hebben binnentuinen met schuurtjes die je vanaf de achterkant kunt bereiken. De andere straten zijn gesloten bouwblokken. Inmiddels zijn 40 eigenaren aan de Mijnsherenlaan aangeschreven om hun achtertuin op te ruimen en de vervallen - met asbest gebouwde - schuurtjes te verwijderen. Inmiddels hebben 34 eigenaren de schuurtjes zelf verwijderd en vernieuwd. Er zitten momenteel 6 eigenaren van 3 bouwblokken in een aanschrijvingstraject. Aan de Bonaventurastraat en Voetjesstraat is er overleg met eigenaren over de binnentuinen met schuurtjes, waar Verbetercoach werkt met VvE 010. Er is nog één woningblok nog niet betrokken in het project en is nog weinig contact mee.

De social coach en de verbetercoach werken aan dit project samen met de bewoners en particuliere verhuurders. Deze twee professionals werken schouder-aan-schouder in kleine stapjes maar in een continu proces. Samen werken zij aan een integrale aanpak van de buurt om deze sociaal, economisch en fysiek te verbeteren. Zij werken elke dag in de buurt en zijn continu in gesprek met mensen in de

buurt. Veel van hun werk is maatwerk. De twee professionals hebben veel gesprekken bij mensen thuis of aan de deur. Ook organiseren zij bijeenkomsten en zijn aanwezig bij vergaderingen van de VvE. Tot en met 2015 is er budget gereserveerd voor deze functies van social coach en de verbetercoach. De gesprekspartners van de gemeente Rotterdam vinden het wenselijk dat ook na 2015 hier vanuit sociaal, economisch en fysiek continue aandacht is in deze buurt om te voorkomen dat buurt afglijdt.

Eigenarenavond Mijnkintbuurt

De gemeente organiseerde in samenwerking met Platform31 in november 2014 een avond voor eigenaren van de woningen om met elkaar in gesprek te gaan over het onderhoud van de binnentuinen en woningen. De verbetercoach was die week nog langs de deuren te gaan om de eerder verstuurde uitnodiging nog even onder de aandacht te brengen. De verbetercoach had niet zoveel mensen verwacht. De avond had een mooie opkomst van 20 betrokken en bezorgde eigenaren.

De boodschap van de eigenaren was helder. Samenwerking met elkaar en met de gemeente wordt gewaardeerd. ‘Zo’n initiatief van de gemeente voor een avond helpt al bij elkaar ontmoeten en het vertrouwen krijgen in je buurt’, gaf een van de eigenaren aan. De gemeente wilde weten ‘wanneer bewoners bereid zijn te investeren in hun tuin of woning? en hoe dit te stimuleren’. Antwoord daarop lijkt simpel ‘als het financieel loont’. Maar bij doorvragen ligt dit toch gecompliceerder. Ten eerste, mocht een investering lonen, dan is dit nog niet voor iedereen mogelijk. Veel eigenaren hebben echt weinig geld en leven met schulden op of onder de armoedegrens. Ten tweede gaven veel bewoners aan dat het organiseren van enige efficiëntie met zoveel kleine VvE’s niet realistisch is. ‘Voordat iedereen op één lijn is ben je maanden verder als het al lukt.’ Een eigenaar pleit daarom expliciet voor een dwingende maatregel vanuit de gemeente om VvE’s van een woonblok te verplichten gezamenlijk te investeren in het onderhoud van de tuin en woning. ‘Dat is precies het aanvankelijke idee van de WijkInvesteringsZone’, gaf de gemeente aan. ‘Wettelijk is het niet mogelijk om dit af te dwingen bij eigenaren van appartementen. Dit kan de gemeente alleen als de kwaliteit dusdanig onder de maat is (onder de norm van het Bouwbesluit uit de Woningwet) dat de gemeente kan aanschrijven’. Ook stuitte dit idee van de eigenaar op veel weerstand van de andere eigenaren, temeer vanwege de krappe financiële positie van mensen. Over ‘hoe dan wel goed kunnen samenwerken’ kwamen allerlei praktische tips voor elkaar en de voor de gemeente; van extra rondes van de vuilwagens tot uitwisselen e-mailadressen en van bewonersavonden tot gezamenlijke offertes aanvragen.

Een belangrijke ‘kartrekker’ uit de buurt werd die avond in het zonnetje gezet. Hij heeft gegevens van de eigenaren in de buurt, enthousiasmeert en legt dingen uit als eigenaren gezamenlijk onderhoud willen plegen. Deze actieve eigenaar uit de buurt kent de mensen bij de gemeente goed en is ook goed op de hoogte van VvE-010 die VvE’s informeert. Op een volgende bijeenkomst is de ambitie van hem en van de gemeente om meer kartrekkers in het zonnetje te zetten.

Acties van gemeente en eigenaren bij opschonen en onderhoud woningen

Naar aanleiding van de eigenarenavond in november 2014 zijn enkele acties geformuleerd:

- De gemeente maakt binnenkort gebruik van de machtigingswet om slapende VvE’s bijeen te roepen.
- Aanschrijven vanuit de gemeente op basis van het Bouwbesluit.
- Eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders informeren over hun rechten en plichten van de woningeigenaar
- Huurders die te veel geld betalen aan de particuliere verhuurder erop attenderen naar de huurcommissie te stappen.

- Eigenaren en gemeenten constateren dat het wenselijk is om voor één blok ook één VvE-beheer aan te stellen, maar
- zien ook dat dit een lastige klus is dit georganiseerd te krijgen.
- Eigenaren dringen de gemeente erop aan eigenaren aan te schrijven waar er sprake is van achterstallig onderhoud of vervuiling.
- De gemeente verkent in samenwerking met VvE 010 of er een lening mogelijk is voor eigenaren die wel willen investeren, maar het financieel niet kunnen.
- Eigenaren vroegen de gemeente om te helpen organiseren dat de vuilnis een extra rondje rijdt om tuinafval op te halen na een gezamenlijke snoeidag, of dat de brandweer kan helpen met kappen van bomen.
- Eigenaren zouden graag ondersteund worden vanuit de gemeente met af en toe avonden in het buurthuis om gezamenlijke opgaven te bespreken.

Ook in de Mijnkintbuurt zijn eigenaren bereid te investeren in tijdig onderhoud. Míts de investering loont. Een goed onderbouwd financieel voorstel is nodig om hen over de streep te krijgen. Echter dit zal niet voor alle eigenaren gelden. In de Mijnkintbuurt is er een groep niet-kunners, sommige eigenaren hebben veel schulden of een zeer beperkt inkomen. Ook is er een kleine groep niet-willers, dit is een beperkt aantal huisjesmelkers die weinig om de buurt geven en die enkel uit zijn op maximaal rendement. Beide groepen heeft de gemeente in het vizier, maar vooral met de groep niet-willers is weinig contact. De gemeente vreest dat zij ook via deze procesmatige aanpak niet meewillen doen. Voorlopig richten de bewoners en de gemeente zich op de betrokken en bezorgde eigenaren, bijvoorbeeld de eigenaren die op de Eigenarenavond in November 2014 aanwezig waren. Bij deze groep is zeker investeringsbereid, bijvoorbeeld door tijd, netwerk en expertise in te zetten. Het vergelijken van offertes, het meedoen aan een gezamenlijke snoeidag. Een steuntje in de rug van de gemeente wordt hierbij als zeer welkom ervaren.



Foto 12 Eigenaren van woningen in de Mijnkintbuurt spraken op 12 november 2014 hun zorgen uit over de buurt en kwaliteit van de woningen en kwamen zij met concrete ideeën hoe zij makkelijker samen konden werken met elkaar en met de gemeente om quick-wins te behalen.



Foto 13 De Buurtsuper in de Tarwewijk/Mijnkintbuurt, de bovenwoningen zijn in particulier eigendom.

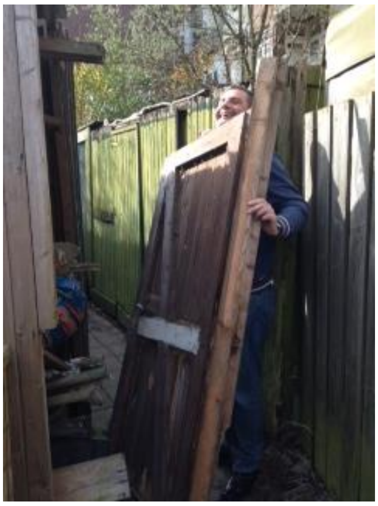


Foto 14 Rotte schuurdeuren en schuttingen. De social coach (foto) en de verbetercoach trekken samen op in de buurt.

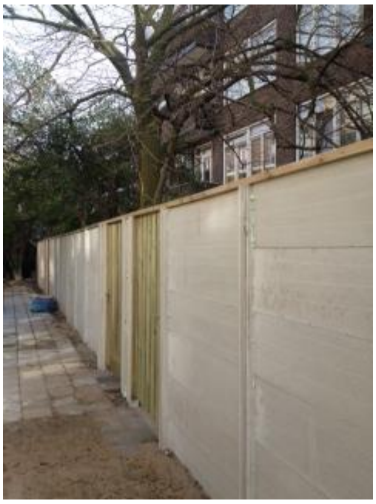


Foto 15 De opgeknapte schuttingmuurtjes als resultaat van de samenwerking tussen bewoners en professionals.

4.3 Vruchtenbuurt: grote ambities en uitdagende samenwerking

Bewoners die ´iets willen´ in de buurt een instrument in handen geven dat zij daadwerkelijk doorzettingsmacht hebben om hun ideeën te verwezenlijken. Dat was de drive waarmee het Haagse Stadsdeel Segbroek en het Wijkberaad van de Vruchtenbuurt de handen ineen sloegen. Een groep bewoners had het idee om de mooie jaren '30 woningen te gaan verduurzamen, met name door het vernieuwen van de daken. Een grote klus. Het gaat om particuliere woningen, zowel rijtjeswoningen als boven- en benedenwoningen in VvE's. De spanning die de gemeente en de bewoners voorzagen was 'krijgen we de meerderheid van de bewoners mee om te investeren in hun eigen woningen?' Deze meerderheid zou nodig zijn om schaalvoordeel te creëren in de buurt bij het inhuren van aannemers. Bovendien willen de initiatiefnemers en de gemeente hiermee ook een mooiere uitstraling aan de buurt geven. De gemeente Den Haag wil twee opgaven in deze wijk combineren: onderhoud aan woningen én renovatie van de openbare ruimte. De openbare ruimte en de riolering in de Vruchtenbuurt staan in 2014 op de planning bij het stadsdeel Segbroek voor grote renovatie. Beide trajecten zijn een mooie combinatie waarmee de buurt een stevige opknapbeurt krijgt.

Enthousiast en serieus van start

Het Wijkberaad kende de mensen van het Stadsdeel goed. Van Stadsdeeldirecteur tot wijkbeheer hadden zij contact met elkaar over lopende en toekomstige ontwikkelingen in de buurt. Er was een chemie om samen te werken aan een vernieuwde aanpak van woningen en buurt in de Vruchtenbuurt. Met Platform31 als buitenstaander werden de plannen van de gemeente en het wijkberaad meer concreet gemaakt. Wat is het doel en scope van het project en wat is een logisch stappenplan. Er werden verschillende opstartvergaderingen gehouden en startnotities opgesteld.

Projectleider, een enthousiaste buurtbewoner of professional van de gemeente

Na de opstart kwamen er al snel praktische vragen bij het Wijkberaad. 'Wie stopt tijd in een project waar je 180 huishoudens wil informeren, enthousiasmeren en overhalen om te doen aan zo'n energieproject? Hoe organiseer je dat? Welke partijen heb je nodig en hoe kan je dat in de toekomst financieren?' Het Wijkberaad zag zelf al wel veel antwoorden hierop, maar de factor tijd was een probleem. De klus was te groot om alles in de vrijetijd naast hun werk doen. Ook de gemeente was van mening dat de rol van

projectleider te tijdsintensief voor een buurtbewoner was en ging op zoek naar een projectleider vanuit de gemeente die zowel in de buurt als met de gemeente goed samenwerkt om een gezamenlijk proces te organiseren.

Interne coalities maken binnen de gemeente valt niet mee
Hier begon de uitdaging voor de gemeente. Het project betreft zowel beheer aan de buitenruimte als het verduurzamen en onderhoud van woningen. Dat zijn twee gemeentelijke afdelingen (Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Dienst Stadsbeheer) en Stadsdeel Segbroek betrokken bij één project. Welke gemeentelijke dienst is voor welk stukje verantwoordelijk? Welke afdeling mag het initiatief nemen? Welke afdeling mag er meebetalen aan materiële kosten of aan personele inzet? Ondanks welwillendheid van de betrokken ambtenaren en bewoner lukte het niet om vanuit de gemeente een interne samenwerking (interne coalitie) te maken. Hierdoor werd het steeds uitgesteld of en wanneer er een projectleider voor dit gebied aangesteld kon worden. Daardoor het stadsdeel geen helderheid geven aan het wijkberaad. Mede door reorganisaties, bezuinigingen en de krappe bezetting van ambtenaren lukte het niet om binnen de gemeente de handen op elkaar te krijgen voor ondersteuning van dit project. Dat was heel jammer, want zowel de Dienst Stedelijke Ontwikkeling als Dienst StadsBeheer, als het Stadsdeel Segbroek en het Wijkberaad waren enthousiast.

Energie lekt weg bij vertrouwen in gemeente
De traagheid en beperkte communicatie vanuit de gemeente deed de energie bij de meest actieve bewoner van het Wijkberaad wegebben. Na twee maanden onduidelijkheid gaf het Wijkberaad aan te stoppen met het project en de participatie in het Experiment Wijk Investeren. De reden voor hem om te stoppen was het gebrek aan een stevige samenwerkingspartner bij de gemeente. Hij durfde het niet aan full-speed vrije tijd te investeren in zo'n groot project.

Particuliere woningverbetering blijft op agenda
Het idee om de woningen in de Vruchtenbuurt te verduurzamen staat nog steeds, wellicht op een ander moment kan dit idee weer nieuw leven krijgen. Ook bij de gemeente Den Haag is het verduurzamen van particuliere woningen een speerpunt in het nieuwe programma Werken aan Duurzaam Woningonderhoud 2015-2018.

De gemeente ontwikkelt verschillende instrumenten om bewoners te faciliteren bij verbetering en verduurzaming van particuliere woningvoorraad. In 2015 wordt het programma voor particuliere woningverbetering nog meer ingestoken vanuit zowel de aanbod (bedrijven) als de vraagkant (bewoners). Zo bestaat er een Platform Duurzame woningrenovaties, hieraan kunnen bewoners, professionals en marktpartijen zich aan verbinden om samen versnelling te krijgen in Verduurzaming. Ook is er een loket duurzaamheid waar bewoners terecht kunnen met vragen over verduurzaming van hun woning. Daarnaast is er een voucheraanpak. Bewoners die hun woning willen verduurzamen kunnen in aanmerking komen voor een voucher, een beperkt bedrag als aanjaaggeld voor particuliere woningvoorraad. Ook is er een routekaart met tips en trics voor collectieve groepen bewoners die hun woningen willen aanpakken.

Investeringsbereidheid van bewoners koesteren
Gemeenten willen de investeringsbereidheid van bewoners in tijd, energie, netwerk of geld koesteren. Dit leek aanwezig bij de start van de pilot in de Vruchtenbuurt. Door samenloop van omstandigheden is de investeringsbereid bij bewoners weggeglipt. Hoe kunnen gemeenten ervoor zorgen dat dit soort initiatieven beklijven en zich verder ontwikkelen? Het gevaar is om bij zo´n casus de gemeentelijke

organisatie als oorzaak te zien dat het niet lukt. Een tweede punt is de persoonlijke kracht van competente en gecommitteerde professionals. Ook op persoonlijk niveau is het verschil te maken in ingewikkelde samenwerkingen. Daar geven de onderzoeken naar ‘best persons’ veel aanwijzingen over. Een derde punt van aandacht blijft natuurlijk ook continuïteit van trekkers van bewonersgroepen. In een vroegtijdig stadium zijn er vaak enkele bewoners bij betrokken. Het vuurtje moet dan nog aangestoken worden bij de buren. Dan is het initiatief fragiel en kwetsbaar als de aanjager besluit niet langer te ´trekken´ aan het project. Zijn projecten wat verder in de uitvoering, staan er vaak nieuwe mensen op die kartrekker zijn.


Foto 16 Zijaanzicht van 3 hoog-appartementen met hoge dakpannendaken aan het Pomonaplein


Foto 17 Vooraanzicht 3 hoog-appartementen aan de Pomonalaan.

4.4 Conclusies

Deze drie cases laten zien dat particuliere woningverbetering mogelijk is. Woningonderhoud preventief laten plaatsvinden is niet eenvoudig en in de onderzochte cases lastig stuurbaar voor zowel gemeenten als bewoners.

Een goede samenwerking tussen bewoners en de gemeente biedt kansen om tot verbetering te komen. Echter, in elk van de onderzochte cases lopen partijen tegen grenzen aan. Zo zijn de bewoners in Oostmaaslaan goed op weg om tijdig onderhoud te organiseren. Hun kracht, drie actieve en daadkrachtige bewoners, een goed contact met de gemeente die af en toe adviseert en een helder stappenplan. Maar het succesvol meenemen van de laatste niet willende bewoners valt niet af te dwingen.

De casus Mijnkintbuurt laat zien hoe een zeer intensieve samenwerkingsproces tussen gemeente en eigenaren tot verbetering kan leiden. Vanuit de gemeente hebben de social coach en de verbeter coach een essentiële rol. De kracht van beide professionals zit in de kracht van het aanwezig zijn in de wijk: informeren, verbinden, mobiliseren en doorvragen bij eigenaren die in eerste instantie niet bereidwillig zijn. De ervaring is met kleine stappen voortgang boeken; zichtbaar resultaat creëren is een voorwaarde. Het resultaat van de gemeentelijke inzet heeft geleid tot het vernieuwen van 35 schuurtjes door de eigenaren. Dit bevestigt dat samenwerkingsproces en actieve inzet van gemeentelijke professionals essentieel is.

Bij de Vruchtenbuurt is deze samenwerking tijdens de experimentperiode van Wijk Investeren niet goed van de grond gekomen. De aanpak van de Vruchtenbuurt stond onvoldoende hoog op de gemeentelijke

agenda, in de zin dat er tijd en middelen voor beschikbaar werden gesteld, om met bewoners door te kunnen pakken.

Wat werkt beter: honing of azijn? Honing werkt in ieder geval om een goed begin te maken in de samenwerking tussen eigenaren en de gemeente. Azijn is ook in de pilots nodig gebleken. Het participeren in de samenwerking moet niet vrijblijvend zijn. Ook al zijn het kleine stapjes die je realiseert, het is essentieel dat er voortgang geboekt wordt om eigenaren enthousiast te houden.

5 Conclusies

Gemeenten geven aan dat het juridisch afdwingen via wet- en regelgeving niet de eerste optie in rij moet zijn om eigenaren hun woning te laten onderhouden. Dat ligt in de sfeer van goede samenwerking tussen gemeente en eigenaren en procesmatige oplossingen en zoals informeren, stimuleren en faciliteren van particuliere woningeigenaren. De meeste particuliere eigenaren voeren onderhoud tijdig uit, maar er is in de in het experimentenprogramma onderzochte complexe wijken vaak een groep niet-willers of niet-kunners. Voor met name de niet-willers zoeken gemeenten een juridisch afdwingbaar instrument als oplossing.

Naast een juridische verkenning is er in de hier beschreven pilots ook gekeken naar de investeringsbereidheid van eigenaren in tijd, netwerk, expertise en in geld om tijdig woningonderhoud aan de eigen woning uit te voeren.

De conclusie die de Rotterdamse pilots en de Haagse pilot getrokken kan worden is dat in bestaande juridische kaders geen juridische aanknopingspunten gevonden zijn - noch vanuit een privaatrechtelijk, noch vanuit een bestuursrechtelijk perspectief - voor een instrument dat woningeigenaren kan dwingen tijdig onderhoud aan hun woning te plegen. Bestaande juridische kaders bieden pas aanknopingspunten als situaties uit de hand zijn gelopen. Vanuit het perspectief van de relatie tussen particuliere eigenaren onderling is er vanuit privaatrecht gekeken naar het appartementsrecht en het burenrecht. Het appartementsrecht geeft enkel mogelijkheden als er bestaande afspraken over beheer, onderhoud, renovatie niet worden nagekomen. Het burenrecht geeft enkel mogelijkheden bij extreme overlast door stank, geluid of belemmeren van zicht. Tijdig afdwingen is niet mogelijk. Wel bieden deze wetten mogelijkheden bij het uitblijven van onderhoud om een juridisch proces te starten. In de praktijk gebeurt dit heel beperkt. Dit gebeurt, zo schatten de betrokkenen in het pilotproject in, vanwege onwetendheid over mogelijkheden bij particuliere eigenaren, kans op een verstoorde burenrelatie, maar vooral vanwege hoge proceskosten.

Vanuit het perspectief van de overheid (bestuursrecht) is gekeken naar de Woningwet en Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet). De Woningwet geeft enkel mogelijkheden tot als de bouwkundige staat van een woning gevaar oplevert voor de veiligheid of volksgezondheid.
De Rotterdamwet biedt enkel mogelijkheden om kansrijke bewoners en ondernemers te trekken naar kansenzones in de stad. Dit kan gezien worden als preventief instrument om indirect in de toekomst slecht onderhoud aan panden te voorkomen. Deze wet biedt geen grondslagen om particuliere woningeigenaren te dwingen tijdig onderhoud te doen.
Voorts is op dit moment nieuwe wetgeving voor VvE's in de maak. Het is bekend: heel veel VvE's aan de onderkant van de woningmarkt functioneren niet of gebrekkig. Nieuwe wetgeving moet ze meer

slagkracht geven, maar ook hier is weer sprake van een preventieve maatregel die betrekking heeft op de toekomst. Nieuwe wetgeving moet ervoor zorgen dat (het groeiend aantal) VvE's hun wooncomplexen adequaat onderhouden.

Het niet voor handen zijn van een dwingend wettelijk instrument om mede-eigenaren op tijd aan te spreken, onderstreept het belang van het zo goed mogelijk inzetten van de huidige meer procesmatige instrumenten. Hiermee bedoelen wij onder meer de inzet van al die (wijk)professionals die betrokken zijn bij 'leefbaarheid', bij het heel, schoon en veilig houden van wijken en het beheer van wooncomplexen. Het beeld dat wij uit de onderzochte pilots krijgen is dat het belangrijk is om dit procesmatige spoor in kwetsbare wijken met veel particuliere eigenaren op sterkte te houden of zo nodig te versterken.

De gemeente Rotterdam heeft de afgelopen jaren veel geld en tijd geïnvesteerd in het proces om bewoners, gemeente en andere (maatschappelijke) partijen in de wijk beter te laten samenwerken. Zo werken de verbetercoaches (gericht op opknappen woningen) nauw samen met de social coaches (gericht op sociale problematiek achter de voordeur). Zij gaan samen in gesprek met individuele bewoners om plannen te maken om hun woning op te knappen. Zij werken gezamenlijk aan een sociaal en fysieke aanpak van de wijk. Deze professionals in de frontlijn zijn cruciaal voor de leefbaarheid van de wijk. De Rotterdamse wijken scoren sinds hun aanwezigheid hoger op de schoon-heel-veilig-index. Ook de gemeente Den Haag heeft een pro-actieve aanpak voor particuliere woningverbetering met onder andere een bedrijvenplatform, een VvE-Balie en duurzaamheidcoaches. Ook daar is de ervaring dat een persoonlijke benadering resultaat oplevert.

De eigenaren uit de Rotterdamse Mijnkintbuurt en Oostmaaslaan onderstrepen het belang van de aanwezigheid van professionals zoals de verbetercoach, de social coach en het werk van VVE-010. Eigenaren ervaren de inzet van deze personen en instanties als heel waardevol: mensen worden samengebracht, er wordt informatie aangereikt en er wordt geprobeerd eigenaren op een lijn te krijgen. Ook het belang van een vast aanspreekpunt in de wijk wordt benadrukt, zo ook het helpen bij het bemiddelen tussen gemeentelijk diensten (bijvoorbeeld vuilnisdienst en vergunningen). De eigenaren zeggen dat deze professionals en instanties hard nodig zijn door de aanwezigheid van veel inactieve VvE's en het weinig slagvaardige overleg binnen en tussen de vele kleine VvE's.

De Haagse casus maakt duidelijk dat niet alleen investeren in de samenwerking tussen eigenaren en de gemeente essentieel is, maar dat ook de gemeentelijke organisatie daar op de juiste wijze op aan moet sluiten. Voorts vraagt de procesmatige aanpak gericht op het 'heel schoon en veilig' van wijken vraagt een juiste balans tussen een *enforcement*-aanpak en een *empowerment*-aanpak. De kern van de *enforcement*-aanpak is het afzweren van vrijblijvendheid. Het maken van heldere afspraken (met buurtbewoners, huiseigenaren en andere wijkactoren), het controleren van afspraken én het consequenties verbinden aan het niet nakomen van afspraken zijn daarbij cruciaal. Daarnaast is een empowerment-aanpak belangrijk, gericht op het versterken van de eigen kracht van bewoners. Hier gaat het om goed luisteren, respect tonen, een relatie opbouwen met bewoners, vertrouwen geven en waar dat kan perspectief blijven aanreiken. Eigenaren die zelf initiatief nemen om iets te doen aan het onderhoud van hun complexen, willen in de gemeente een betrouwbare partij zien waar zij mee kunnen samenwerken. Het uiteindelijk in de pilot Vruchtenbuurt niet kunnen fungeren van de gemeente als partner voor de bewoners heeft geleid tot het wegebben van energie bij de bewoners; en uiteindelijk het stoppen van hun betrokkenheid bij dit Experimentprogramma Wijk Investeren.

Bijlage 1: Betrokken personen bij juridische verkenning

Experimentpartners

1.	Philip Stiekel	Gemeente Rotterdam, hoofd Toezicht gebouwen
2.	Ben Heezen	Gemeente Rotterdam, verbetercoach Toezicht gebouwen
3.	Maurice van Veen	Gemeente Rotterdam, verbetercoach Toezicht gebouwen
4.	Samir Zekanovic	Gemeente Rotterdam, social coach
5.	Eigenaren Mijnkintbuurt	Tarwewijk Rotterdam
6.	Gevelcommissie Oostmaaslaan	Struisenburg Rotterdam
7.	Hanneke Schippers	Gemeente Den Haag, Stadsdeeldirecteur Segbroek
8.	Dennis Gudden	Gemeente Den Haag, Procesmanager Verduurzaming particuliere woningvoorraad
9.	Sander Klijnstra	Gemeente Den Haag, (voormalig) Teammanager Leefbaarheid Stadsdeel Segbroek
10.	Henk van Bentem	Wijkberaad Vruchtenbuurt, Secretaris
11.	Ruud Hekking	Gemeente Den Haag, beleidsmedewerker

Experts

12.	Richard de Laat	De Advocaten van Van Riet, expert appartementsrecht
13.	Hanneke Ellerman	Sixt Advocaten, expert bestuursrecht
14.	Farshida Zafar	Erasmus Universiteit Rotterdam, docent bestuursrecht
15.	Kees Oomen	VvE Belang, directeur
16.	Hans Redert	Stipo
17.	Heleen Zwebe	Urbannerdam, projectleider
18.	Marty Stanicic	VvE 010, directeur

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

19.	Rob van Zwet	Beleidsmedewerker Wonen & Leefomgeving
20.	Bram Buiting	Beleidsmedewerker Woningmarkt
21.	Simon Barel	Beleidsmedewerker Wonen & Leefomgeving
22.	Jan Kees Kok	Beleidsmedewerker Wonen & Leefomgeving
23.	Eugene Witjes	Clustermanager Stad en Bouw



Foto 18 Tijdens de juridische expertmeeting krijgen de deelnemers een rondleiding in de Mijnkintbuurt van de verbetercoach en social coach, wijkprofessionals van de gemeente Rotterdam.

Bijlage 2: Bronnen

- Bouwcentrum advies CV, (2014), *Beoordeling en advies inzake het op gevels van de appartementen gelegen aan de Oostmaaslaan aanwezige gevelstuc.* Rotterdam: Bouwcentrum advies CV
- Brink, G. van de, M.van Hulst, L. de Graaf & T. van der Pennen (2012*), Best Persons en hun betekenis voor de Nederlandse achterstandswijk*. Den Haag: Boom/Lemma
- Witteveen, W. (2014). *De wet als kunstwerk. Een andere filosofie van het recht.*. Amsterdam: Boom uitgeverij
- www.funda.nl/buurtinfo/rotterdam/struisenburg/kenmerken/?ref=47055176
- wijkprofiel.rotterdam.nl/nl/rotterdam/charlois/tarwewijk/?toon=alles
- wijkprofiel.rotterdam.nl/nl/rotterdam/kralingen-crooswijk/struisenburg/?toon=alles
- maps.google.nl/
- www.denhaag.buurtmonitor.nl
- zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2014-341.html

Relevante literatuur

- Andriesse, L. en J. Wesemann. (2013), Verbetercoach kan het verschil maken. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 6, pp 21-23*
- Hoogland, C en M. Slauerhoff (2014). *VvE's met Energie. Beleid op duurzaamheid & energiebesparing door VvE's*. Den Haag: Platform31- EnergieSprong
- Engbersen, R. en T. Lupi (2015). *Het belang van slow social work. Op zoek naar nieuwe welzijnsfuncties in Rotterdam.* Den Haag: Platform31.
- Lupi, T. (2013), *Problemen aan onderkant particuliere woningmarkt in beeld*. Den Haag: Platform31
- SEV (2011), *Sociaal beheer in gemengde (koop-huur)complexen*. Rotterdam: SEv.
- Vleuten, M.C.E. van der (2014), *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*. Heerlen: Open Universiteit
- Waals, T. van der (2013*). Alternatieve Financieringsvormen van VvE's*. Den Haag: Platform31
- Waals, T. van der (2014). *Mogelijkheden tot opschaling van VvE's*. Den Haag: Ministerie van BZK en VvE Belang
- Wassenberg, F. en A. Schuitemaker (2013), *Nieuwe oplossingen voor slechte woningkwaliteit*. Den Haag: Platform31
- Witteveen, W. (2014). *De wet als kunstwerk. Een andere filosofie van het recht.*. Amsterdam: Boom uitgeverij

Relevantie actualiteit en documentatie

- wijkinvesteren.wordpress.com
- www.platform31.nl/nieuws/experiment-wijk-investeren-van-start
- www.platform31.nl/nieuws/wijk-investeren-op-volle-sterkte
- www.platform31.nl/nieuws/fondsen-pakken-ruimere-rol-bij-maatschappelijk-initiatief
- www.platform31.nl/wonen/particuliere-woningverbetering
- www.vverecht.nl/2011/07/gemeente-grijpt-in-bij-slapende-vve/
- www.cobouw.nl/nieuws/algemeen/2014/12/11/reservefonds-vve-krijgt-verplicht-minimumbedrag
- www.eigenhuis.nl/actueel/nieuws/2014/553769-inleg-in-kas-vve-verplichten/
- www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/overvallen-straatroof-en-inbraak/bedrijveninvesteringszone

Bijlage 4: Wijkreportages Moerwijk

Inleiding: op wijkreportage in Moerwijk

Januari 2015 zijn we in Moerwijk op reportage geweest. Dymphna Faas (gemeente Den Haag) had een aantal plekken aan ons doorgegeven die volgens haar de moeite waard waren te bezoeken. We hebben er drie bezocht en gesproken met drie vrouwen die de kunst verstaan energie op te wekken en door te geven. Deze reportage doet daar verslag van.

We hadden nog veel meer 'energieplekken' kunnen bezoeken, dat werd ons wel duidelijk, maar dat laten we aan andere wijkreporters over. Op het kerstdiner van 22 december 2014 zijn de eerste wijkreporters onder buurtbewoners in Moerwijk geworven. Christina Boldero heeft voor deze werving een prachtige poster/tekening gemaakt. De wijkreporters hebben een camera gekregen om - net als wij - vast te leggen wat ze tegenkomen. Deze eerste wijkreportage eindigt dan ook niet met een conclusie. De bedoeling is dat dit document de komende maanden verder groeit, met nieuwe thema's, foto's én onderschriften. Als we vinden dat we genoeg hebben, schrijven we de conclusies. Soms is dat niet eens nodig, want sommige foto's spreken voor zichzelf. De wijkreportages maken we om tegenwicht te bieden tegen het 'buitenperspectief' van de statistiek- en beleidsboeken van de deskundige; de reportages maken van 'van binnenuit' duidelijk wat er in Moerwijk speelt, waarbij zowel aandacht is voor mooie als voor lelijke dingen.



© Christina Boldero

1 De buurttuin ‘In je eentje redt je het niet’

Wat een hoge sparren! Waar zijn we hier? In de achtertuin van een Zwitsers chalet? Nee, we zijn in de Haagse wijk Moerwijk, een wijk die meestal aandacht krijgt door de problemen die er zijn: armoede, werkloosheid, gezondheidsproblemen, noem maar op. Die zijn er inderdaad, maar dat neemt niet weg dat er ook in wijken met veel sociale problemen, mooie plekken zijn waar mensen graag komen. De buurttuin van de Marcuskerk aan de Jan Luykenlaan is zo’n plek.

Het is een ochtend op een doordeweekse dag in januari. Een winterzonnetje schijnt, een paar mensen zijn bezig in de tuin. De tuin ligt tussen de kerk en een blok portieketagewoningen met hun karakteristieke binnentuinen. De aan de Marcuskerk verbonden predikantpionier Bettelies Westerbeek die we daar ontmoeten, vertelt dat kinderen na schooltijd graag in de tuin werken en spelen.



Wat een hoge sparren! Waar zijn we hier? In de achtertuin van een Zwitsers chalet? Nee, we zijn in de Haagse wijk Moerwijk, een wijk die meestal aandacht krijgt door de problemen die er zijn: armoede, werkloosheid, gezondheidsproblemen, noem maar op. Die zijn er inderdaad, maar dat neemt niet weg dat er ook in wijken met veel sociale problemen, mooie plekken zijn waar mensen graag komen. De buurttuin van de Marcuskerk aan de Jan Luykenlaan is zo’n plek.



Het is een ochtend op een doordeweekse dag in januari. Een winterzonnetje schijnt, een paar mensen zijn bezig in de tuin. De tuin ligt tussen de kerk en een blok portieketagewoningen met hun karakteristieke binnentuinen. De aan de Marcuskerk verbonden predikantpionier Bettelies Westerbeek die we daar ontmoeten, vertelt dat kinderen na schooltijd graag in de tuin werken en spelen.

Alle materiaal, alle plantjes in de tuin komen van elders.
Alles is en wordt hergebruikt. Groenten komen o.a. uit een oude opgedoekte moestuin. De tuin laat zien dat met nauwelijks geld en veel eigen inzet veel mogelijk is.




AARDBEIEN-
TOREN


30/9
VERGEET ME NIET



In een wijk als Moerwijk is er weinig geld; juist hier zijn mensen op elkaar aangewezen. Bettelies Westerbeek probeert in haar werk te stimuleren dat mensen elkaar helpen. In je eentje redt je het niet. Ze woont zelf in de wijk en hangt er veel rond. Ze legt contacten mensen die niet snel in de Marcuskerk komen. Ze brengt ze in contact met plekken als de buurtuin, waar ze anderen kunnen ontmoeten en actief kunnen zijn.



Radboud Engbersen en Natasja van der Veer (fotografie)

2 Het wijkcentrum ‘Een vrijwilliger en een stagiaire zijn een gouden combi’

Wijkcentrum Moerwijk aan de Aagje Dekenlaan is een belangrijke plek. Want: het is ‘dé plek om verder te komen!’. Iedereen is er welkom. In de centrale ruimte beneden kan je een kop koffie drinken, werken met je laptop, de krant lezen, met iemand afspreken. Diane Messemaker van Stichting Mooi werkt hier al 16 jaar. Ze is gesteld op de wijk en de mensen (kinderen!) die er wonen. En op de 80 vrijwilligers die ze – naast veel andere taken - helpt om actief te worden en te blijven: voor zichzelf, voor elkaar, voor anderen in de wijk, maar ook voor haar. ‘Als je een sterke band hebt met vrijwilligers’, vertelt ze, ‘staan ze altijd voor je klaar’.





De wijk Moerwijk is vereeuwigd in het onofficiële volkslied van Den Haag: ‘O, o Den Haag’ (1982) van Harry Jekkers. ‘Ik zou best nog wel een keertje net als vroeger in Moerwijk willen wonen’. Voor het wijkcentrum staat een Mediterraans ogend bankje met een andere regel uit het liedje: ‘Mooie stad achter de duinen’. De witte volkswijk Moerwijk is een multiculturele wijk geworden. Diana merkt het aan de deelname aan de kinderactiviteiten. ‘Hee, een Nederlands kind denk ik soms, maar dan merk ik nee, het is een kind van Poolse ouders.’





De huiskamer is (nagenoeg) leeg als we het wijkcentrum op een ochtend in januari bezoeken. De huiskamer is het domein van de vrijwilligers. Het begeleiden en ondersteunen van vrijwilligers is, leren we, trapezewerk. Diane doet het niet alleen. Stagiaires staan haar terzijde ('een vrijwilliger en een stagiaire zijn een gouden combi'). Van de 80 vrijwilligers schat Diane in dat er 5 zijn die op eigen kracht alles zelf kunnen regelen. De rest vraagt ondersteuning. Het is haar taak die zo licht mogelijk te laten zijn en de vrijwilligers zoveel mogelijk zélf te laten doen. Een hele kunst. Het gaat haar aan het hart dat het soms niet lukt. Een naaicursus kwam niet van de grond, omdat de mensen zelf er nét te weinig hard aan trokken. Machines waren er, er was belangstelling en een ruimte, maar …. helaas.





Diane vertelt dat het belangrijk is om een (vertrouwens)band met vrijwilligers op te bouwen. Dat kost tijd, maar als die band er eenmaal is, dan kan er veel. Vrijwilligers vragen ook om die wederkerigheid, zegt ze. Ze zijn bereid veel te doen, maar ze willen wel ondersteuning. Het is een illusie om te denken dat de vrijwilligers waarmee zij werkt alles op eigen kracht kunnen én willen doen. Even aandacht, zo nu en dan een zetje, een tip of een suggestie, het is onontbeerlijk.

Ze hoort van veel moeders dat veel sociale woningen in Moerwijk een slecht binnenklimaat hebben. De woningen zijn vochtig, er is schimmel, gedoe met de verwarming en achterstallig onderhoud. Ze plaatst wel de kanttekening dat woningen ook worden uitgewoond en soms slecht gebruikt worden door bewoners (bijvoorbeeld door niet goed te ventileren). Ze vertelt dat een bewoonster zich nu sterk maakt om klachten over de woningen te bundelen om vervolgens corporaties (HaagWonen, Staedion, Vestia) gericht aan te spreken op hun verantwoordelijkheid. De bewoonster wordt door het Wijkcentrum gestimuleerd om op te komen voor de belangen van de bewoners in de wijk.







Radboud Engbersen en Natasja van der Veer (fotografie)

3 De Kinderwinkel 'Je moet het met elkaar zien te rooien'

In de Van Baerlestraat - een wat morsig ogende zijstraat van de Jan Luykenlaan – is al 20 jaar de Kinderwinkel gevestigd. Net als de buurtuin en het Wijkcentrum is het een plek waar veel vrijwilligers en stagiaires actief zijn. Petra Kruisselbrink werkt er sinds mei vorig jaar als kinderwerkster na 20 jaar in het onderwijs te hebben gewerkt. Zo lang woont ze zelf ook in de wijk. Ze vindt dat delen van Moerwijk, bijvoorbeeld de Jan Luykenlaan (' vroeger hele mooie winkels') zijn verslonsd. En ze vertelt, zoals zoveel mensen die in Moerwijk werken, dat er veel klachten zijn over de sociale huurwoningen in Moerwijk. De moeders die de Kinderwinkels bezoeken, klagen over hele basale gebreken.



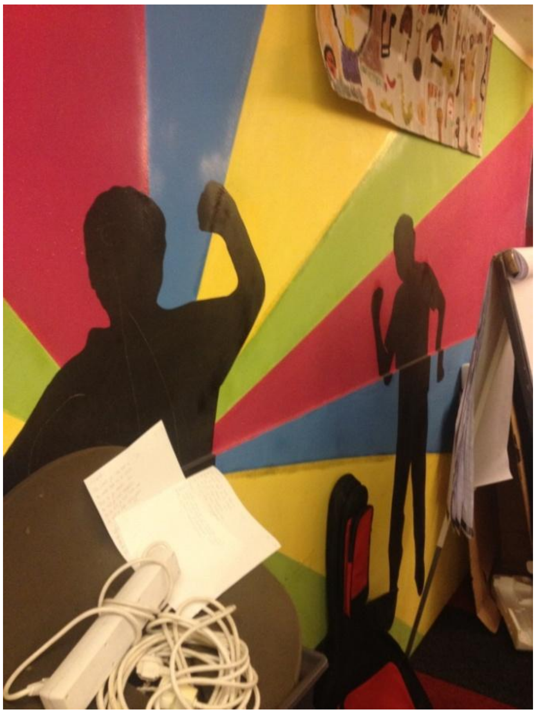
Maar zet Moerwijk niet te snel in een negatief licht, waarschuwt ze. Ze vindt het vervelend zoals er over Moerwijk en de bewoners wordt gesproken ('achterstandswijk', 'probleemgevallen'). Ze ontmoet veel sterke en krachtige moeders, kinderen en tieners in de Kinderwinkel. Petra: 'Waardeer ze' . De Kinderwinkels biedt ze een plek waar ze graag komen en plezier kunnen maken. Ze vertelt over een moeder met drie kinderen die thuis makkelijk in de put raakt, maar energie krijgt als ze de Kinderwinkel binnenstapt. 'Er is veel armoede in de wijk, mensen hebben veel zorgen, er is verwaarlozing van huizen, maar hier hebben ze plezier en het naar hun zin.'

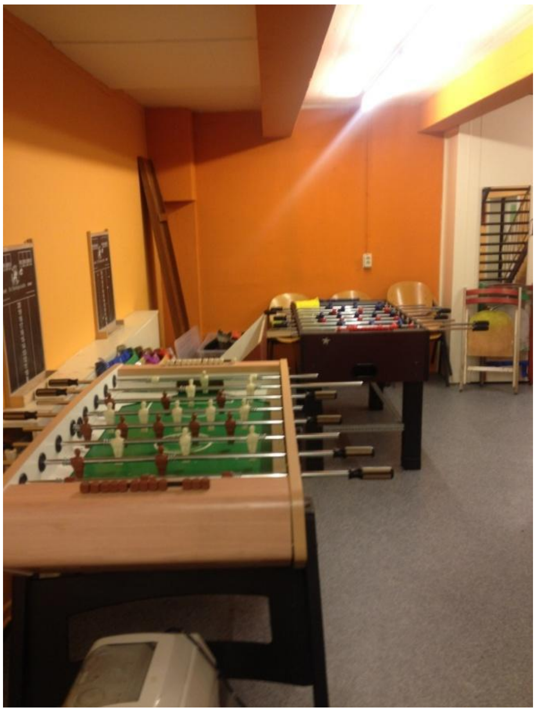


De Kinderwinkel is een project van de protestantse wijkgemeente van de Marcuskerk en Stek - voor stad en kerk. Bijna 20 jaar geleden werd de Kinderwinkel vanuit de Marcuskerk opgericht. Het bestuur van de Kinderwinkel ligt in handen van de Stichting Missionair Jeugdwerk Moerwijk, terwijl de verantwoordelijkheid voor de dagelijkse gang van zaken door Stek wordt behartigd. De Kinderwinkel heeft een hechte relatie met het christelijke basisonderwijs in de wijk. Ondanks de christelijke wortels en inspiratie, is de Kinderwinkel een 'thuisplek' voor iedereen, ongeacht afkomst of geloofsovertuiging. Petra: 'Je moet het met elkaar zien te rooien'. Donderdag wordt er gekookt door de tieners, bezoekers kunnen aanschuiven aan tafel.



Petra vertelt over afgelopen kerstmis. De wijk haalde het NOS journaal van 24 december 2014. In de Kinderwinkel werden pannenkoeken gebakken, daarna was er een lichtjestocht door de wijk en konden in het Marcushuis de kinderen knutselen en samen met de volwassenen kerst vieren. Veel buurtbewoners deden mee die Petra niet eerder bij haar activiteiten zag. Petra: 'Zoiets geeft iedereen een opkikker.' En die opkikker is niet alleen met kerst in de Kinderwinkel te krijgen. Sport, muziek, ouder-kindochtenden, huiswerkbegeleiding, uitstapjes in schoolvakanties, een zomervakantieweek het behoort allemaal tot het pakket van de Kinderwinkel.







Aan het werk van de Kinderwinkel is ook een project verbonden op de nabijgelegen P. Oosterleeschool. Naam van het project: De Bank. Kinderen die in een moeilijke situatie verkeren of gewoon eens vertrouwelijk willen praten, kunnen dat doen met de tienerwerker van de Kinderwinkel - één dag in de week is de tienerwerkster ‘levende kindertelefoon’ op de P. Oosterleeschool.



Radboud Engbersen en Natasja van der Veer (fotografie)

Bijlage 5: Wijk Investeren in de Heerlijckheijd Nispen – ‘wij zijn net pas begonnen’

Nispen is typisch Brabants dorp in de gemeente Roosendaal. In 2013 woonden er ruim 1.600 mensen in het dorp. In de nabije omgeving ligt Roosendaal (8 km), Wouwse Plantage (7 km) en het Belgische Essen (2 km). Nispen ligt tegen de Belgische grens aan. In Nispen stond lange tijd een dounapost en grenswisselkantoor. Met de Europese eenwording werden deze afgeschaft in 1992. Dit neemt niet weg dat het dorp van oudsher langs belangrijke transport- en toeristische routes ligt. Het dorp kent een sterk verenigingsleven, een sterke sociale samenhang en vooral de geestdrift om zelf zaken aan te pakken.


Bron: Facebook de Heerlijckheijd Nispen

De ambities

De regio Nispen krijgt vanaf 2020 te maken met bevolkingskrimp. Dit zet druk op voorzieningen en de leefbaarheid in het dorp. Met het project de ‘Heerlijckheijd Nispen’ willen bewoners uit het dorp deze achteruitgang voor zijn. Vanuit de dorp enquête kwamen een 2-tal speerpunten, namelijk:

1. Nispenaren weer trots maken op Nispen
2. Onvrede ondernemers & bewoners over het kerkplein

Daarnaast willen bewoners Nispen aantrekkelijk maken voor wandelaars en cultuurliefhebbers. Kortom, de ambitie vanuit het project is dat ‘Nispen een heerlijcke plek is om te wonen en te recreëren, en een plaats waar verschillende leeftijdsgroepen elkaar kunnen ontmoeten’.

Binnen het project werd een achttal projecten benoemd om aan deze ambities te werken. Dit zijn:

1. Financiën
2. Het Kerkplein weer een echt plein en een kloppend hart van het dorp te maken
3. Archeologie: in beeld brengen van de oude kerkfunderingen
4. Bankjes
5. Een TurfTuin realiseren en de pastorie(tuin) benutten voor ontmoeting, cultuur en toerisme

6. Een uitdagend en technisch Mountainbikepad realiseren en deze aansluiten op het netwerk van bestaande paden in de omgeving
7. Een natuurgebied realiseren als poort van de Heerlijckheijd Nispen, met bijenzones en uitkijkpunt de N'oop
8. Promotie van "de Heerlijckheijd" Nispen

Een greep uit de opbrengstens

Het bewonersplatform vroeg subsidie aan bij de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Roosendaal om de leefbaarheid te versterken en het dorp tot een 'levendige pleisterplaats op de Brabantse Wal' te ontwikkelen. De provincie stelde € 400.000 beschikbaar om vrijwilligers in te kunnen zetten. De gemeente stelde een bedrag van € 200.000 beschikbaar bedeld voor zaken als bestrating en materialen die nodig zijn voor bijvoorbeeld herinrichting van straten of het Kerkplein. De voorwaarden aan de subsidies waren:

1. dat het plan 'breed gedragen' wordt en dat veel Nispenaren meedoen en
2. dat er voelbaar en aanwijsbaar positief en effectief bij wordt gedragen aan de leefbaarheid in het dorp.

De bewonersgroep richtte acht verschillende werkgroepen op om de verschillende onderdelen van het project "de Heerlijckheijd" te kunnen realiseren. Waaronder de werkgroep Financiën om de subsidie te verwerken en uit te voeren volgens de voorwaarden. Ook werd een werkgroep Promotie opgericht om de Heerlijckheijd Nispen in breedste zin te promoten en positieve naamsbekendheid te verwerven. Tot slot werd beroep gedaan op alle Nispenaren om de handen uit de mouwen te steken. Want alleen door de actieve inzet van een groot aantal vrijwilligers en materiële bijdrage van inwoners en ondernemers kunnen alle mooie plannen worden gerealiseerd.

Ten tijde van het traject Wijk Investeren werden meerdere projecten gerealiseerd, waaronder het Openluchttheater, het Mountainbikepad, de TurfTuin en werd een begin gemaakt met onderdelen van de herinrichting van het Kerkplein. We gaan hier kort in op het Openluchttheater en het Kerkplein.

Openluchttheater

Naast de basisschool is door 255 vrijwilligers een openluchttheater gebouwd. In april 2015 werd de buitenkant van het theater bekleed met mozaïektegels: het grootste mozaïekkunstwerk in de gemeente Roosendaal. In juli 2015 opende het theater en wordt nu gebruikt voor onder andere cultuuronderwijs door de basisschool, culturele uitvoeringen van verenigingen en als ontmoetingsplaats voor het dorp. Het openluchttheater is er voor heel Nispen. Het Openluchttheater werd bovendien uitgeroepen tot winnaar van de Brabantse Dorpen Derby 2015. Vanuit het bewonersplatform is er gewerkt aan een beheersorganisatie en een solide programmering voor de komende jaren.


Voorstelling in het Openluchttheater (bron: Facebook de Heerlijckheijd Nispen)

Het Kerkplein
Het Kerkplein moet het kloppend hart van het dorp worden, ingericht als theater met verplaatsbare, groene rekwisieten om grote evenementen mogelijk te maken. Op het plein moet de Heerlijckheijd Nispen uitgedragen worden met streekproducten, toeristeninformatie, een verbeelding van de turfgeschiedenis, recreatieve voorzieningen en sterke horecafuncties. Ondernemers rondom het plein zijn bereid een cofinancieringsverklaring te tekenen om in hun panden en voorzieningen te investeren, als de gemeente en provincie helpen om het Kerkplein tot recreatieve pleisterplaats om te vormen. De kerk stelt haar grond beschikbaar om een parkeerplaats achter de kerk te realiseren. Hier kunnen schoolgaande kinderen veilig afgezet worden. Tussen de parkeerplaats en de basisschool is inmiddels de openbare belevingstuin de TurfTuin gerealiseerd en is het Openluchttheater gerealiseerd.

Conclusies
De Heerlijckheijd Nispen is een voorbeeld hoe je in een dorpsgemeenschap nieuw leven kan blazen en gezamenlijk tot nieuwe initiatieven kan komen. Het bewonersplatform heeft, samen met andere partijen, gewerkt aan de vooraf gestelde ambities. Dat is nog maar het begin. Voor de bewonersgroep komt er een andere fase aan. Voerden zij de afgelopen jaren vooral de vooraf bedachte projecten uit, nu moet er structuur komen waarin nieuwe ideeën samen komen met beheer en onderhoud. Dat kan ook betekenen dat er na wordt gedacht over de mogelijkheid om van de Heerlijckheijd Nispen een sociale onderneming te maken.

Dit initiatief is onmisbaar voor Nispen. De evaluatie van deze casus in het kader van het traject Wijk Investeren, leidt tot de algemene conclusie dat de Heerlijckheijd Nispen een inspirerend voorbeeld is van hoe bewoners in hun dorp of wijk investeren. Er kunnen vier conclusies getrokken worden.

1. Bewoners investeren veel tijd, maar niet direct geld (wel indirect)
De Heerlijckheijd Nispen heeft tot nu toe veel tijd gekost voor een kleine groep mensen: de voorhoede. Deze voorhoede is er bijna alle avonden van de week mee bezig. Zij investeren veel tijd. Door

onderdelen van het project “de Heerlijkcheijd” zelf uit te voeren en tijdens verschillende evenementen, zoals het aanbrengen van de mozaïektegels hebben vele vrijwilligers uit het dorp meegeholpen. Met ruim 255 vrijwilligers heeft Nispen meer dan 13.000 vrijwilligersuren opgebracht. Hun investering lijkt voornamelijk in tijd, maar niets is minder waar. Deze investering in tijd van de vrijwilligers levert binnen de subsidieregeling het project “de Heerlijkcheijd” ook veel geld op. Middels het verkapitaliseren van vrijwilligersuren heeft Nispen de cofinanciering van de subsidie tot stand weten te brengen. Door juist de vrijwilligers bewust te maken dat elk uurtje arbeid weer budget was binnen het project werd het draagvlak en de mogelijkheden binnen het project alleen maar groter. Dat bleek ook uit de toename van vrijwilligers gedurende het project. Natuurlijk draagt de voorhoede nog steeds de grootste verantwoordelijkheid. De voorhoede realiseert zich dat. Zij willen vooral anderen in het dorp, zoals ook jongeren, te verleiden om mee te doen. En dat is ook gelukt. Dit blijkt uit de verschillende initiatieven die afgelopen tijd zijn opgestart.

2. Investeringen door overheid en bewoners

De lokale overheid investeerde een flink bedrag in de Heerlijckheijd Nispen voor het kopen van de materialen. Het BPN heeft het aanbrengen van het kerkplein en parkeerplaats uitbesteed aan de gemeente. BPN werd opdrachtgever en gemeente opdrachtnemer. Een totaal andere rol dan dat de gemeente gewend was. De overige werkzaamheden heeft BPN allemaal zelf geregeld middels de lokale ondernemers en de zelfwerkzaamheid van de vrijwilligers.
BPN had zich als doel gesteld €140.000 binnen te halen via fondsen. Dat werd niet gehaald. Hierdoor zijn de plannen ook bijgesteld. Wel hebben ondernemers en Nispenaren geïnvesteerd en gedoneerd. BPN heeft uiteindelijk veel werkzaamheden samen met de inzet van vrijwilligers zelf uitgevoerd. Ook innovatieve vormen zoals een obligatiefonds zijn opgezet maar uiteindelijk niet uitgevoerd. Wel bleek dat de Nispenaren wel degelijk bereid zijn om te investeren in een obligatiefonds.
Uiteindelijk was de belangrijkste vorm van cofinanciering de vrijwilligersuren. Door die inzet van de vrijwilligers en de mogelijkheid binnen de subsidieregeling voor het verkapitaliseren van de uren hebben de vrijwilligers €300.000,- aan cofinanciering opgehaald. Uiteindelijk kan de conclusie worden getrokken dat de bewoners veel hebben geïnvesteerd, maar vooral in vrijwilligersuren. De overheid heeft vooral geïnvesteerd in financiële middelen.

3. Geen behoefte aan een ‘wet WIZ’

Het bijzondere aan Nispen is dat er spontaan vanuit de bewoners actie is ontstaan. Daar is veel mee bereikt. Een verplichtende WIZ-wet is geen passend instrument. Er is vanuit de bewoners wel behoefte een mogelijkheid om initiatieven van onderaf te promoten en te begeleiden; deze is echter primair stimulerend en verleidend, niet verplichtend. In Nispen is er in dit kader onder meer gebleken dat door inzet van de vrijwilligers er extra budget via overheidsfondsen is gegenereerd, een mooie vorm van het verleiden van investeringen door bewoners vanuit de overheid.


Herbestrating kerkplein Nispen (bron: Facebook de Heerlijckheijd Nispen)

4. Provincie, gemeente en Bewoners Platform speelden een grote rol

Door de financiering speelden de provincie, gemeente en Bewoners Platform een grote rol. De provincie ging mee in de ideeën van bewoners, stelde een substantieel bedrag tot beschikking en de contactpersoon vanuit de provincie nam bewoners mee in de regels van de Europese subsidie. Dit werd als door de bewonersgroep heel positief ervaren. Het Bewoners Platform heeft zelfs de provincie geholpen met deze regels. .

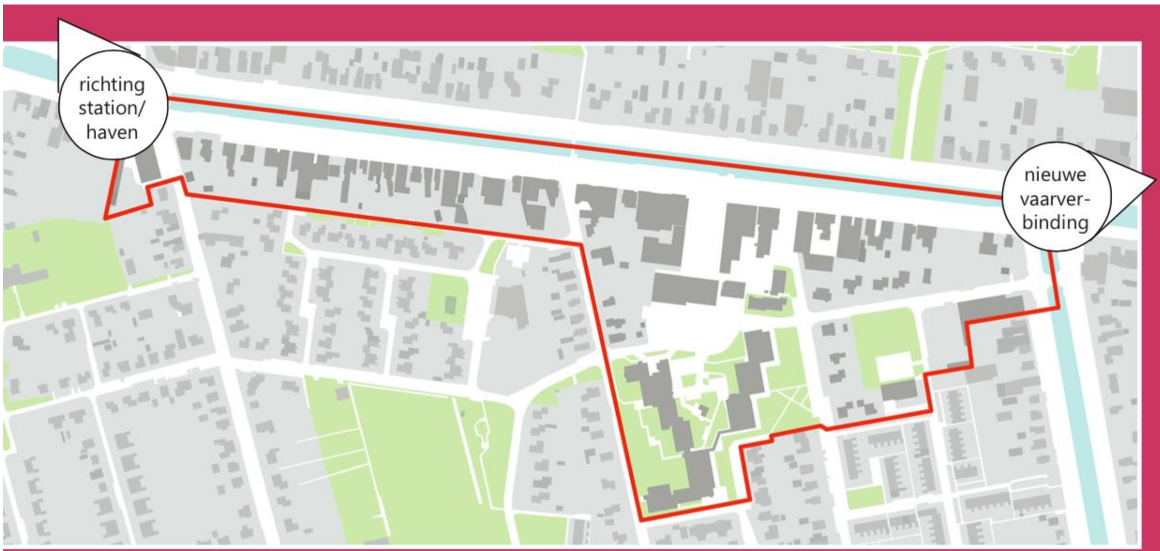
De samenwerking met de gemeente verliep soepel. Ook voor de gemeente was het een andere rol en andere manier van denken. De bewoners deden een goede zet door te beginnen waar snel successen zijn te behalen. De gemeente wendde dit aan om intern draagvlak te creëren. Dit maakte het makkelijker om verder in het project keuzes te maken en financiering te krijgen. De nauwe samenwerking was belangrijk voor het slagen van dit project en is belangrijk voor de toekomstige samenwerking tussen gemeente en Nispen.

Bijlage 6: Stichting Bruisend Centrum Nieuw-Amsterdam/Veenoord

Het tweelingdorp Nieuw-Amsterdam/Veenoord is één van de grotere dorpen rondom Emmen. Tot de gemeentelijke herindeling in 1998 werd het dorp gezien als twee dorpen. Nieuw-Amsterdam lag namelijk in de gemeente Emmen en Veenoord in de gemeente Sleen. Na de herindeling ontstond het tweelingdorp. In 2014 wonen er 7.090 inwoners. In het dorp heeft Vincent van Gogh ooit gewoond. Het van Goghhuis is een toeristische trekpleister. Het dorp is goed bereikbaar door de ligging aan de A37. Dit is een factor geweest bij het ontstaan van een uitgebreid dorpscentrum, met een relatief groot aanbod van winkels en voorzieningen. Net als in vergelijkbare dorpscentra staat het bestaansrecht van deze winkels onder druk. Op enkele plekken is sprake van leegstand. Hierdoor dreigt een versnippering van het winkelgebied en het vinden van een nieuwe invulling van leegstaande panden is problematisch. Deze observaties leiden er voor bewoners van het dorp toe om contact met de gemeente te zoeken met de vraag 'hoe kunnen we met elkaar het centrumgebied versterken?'.

De ambities

Het huidige centrum van Nieuw-Amsterdam/Veenoord bestaat uit een tamelijk langgerekt bebouwingslint met panden die dateren uit de periode midden 19e eeuw tot heden. De panden bevinden zich meestal in een redelijk tot goed onderhouden staat en worden gebruikt als woon-, winkel-, bedrijfs- en horecapanden. Enkele panden staan echter leeg en verkeren soms in een slechte staat van onderhoud. Die laatste panden hebben een negatieve invloed op het straatbeeld, de sfeer en de aantrekkelijkheid van het centrum. Als er geen bijsturing plaatsvindt, is de kans groot dat het gebied als een van de belangrijkste economische en ruimtelijke dragers van het dorp verder verzwakt.



Bron: Structuurvisie Nieuw-Amsterdam/Veenoord Centrumgebied

Het plangebied betreft de bebouwing aan de Vaart Zuidzijde tussen de Zijtak en Schooldijk, het (Markt)plein en het gebied rondom de Karel Palmstraat. Het gebied is 850 meter lang met een oppervlakte van circa 11 hectare. Het merendeel van de circa 13.000 m2 aan winkeloppervlak in het tweelingdorp is hier gelegen.

Stichting Bruisend Centrum Nieuw-Amsterdam/Veenoord werd eind 2010 opgericht op initiatief van inwoners en ondernemers en had tot doel om een breed gedragen structuurvisie op te stellen voor het centrumgebied om zo de negatieve ontwikkeling te keren. Meestal neemt de gemeente hiertoe besluit, in Nieuw-Amsterdam/Veenoord zijn dat inwoners en ondernemers. Naast de stichting Bruisend Centrum hebben ook de gemeente Emmen, een stedenbouwkundig bureau, een adviesbureau, Plaatselijk Belang en Emmen Revisited mee aan de ontwikkeling van de structuurvisie meegewerkt. De gemeente droeg, naast stakeholders zoals de woningbouwcorporatie, de ondernemersvereniging en bevolking, ook financieel en procesmatig bij.

Het proces

Binnen 3,5 jaar lukte het om tot een breed gedragen structuurvisie te komen. Gedurende het proces werden veel verschillende stakeholders betrokken, geraadpleegd en geïnformeerd. Dat was belangrijk om tot een breed gedragen structuurvisie te kunnen komen. Het proces zag er als volgt uit. In februari 2012 werd begonnen met twee workshops waarin ambassadeurs uit verschillende maatschappelijke geledingen hun visie op het centrumgebied gaven. Op basis daarvan is een sterkte-zwakte analyse gemaakt en een kaart ontwikkeld waarop de wensen en kansen verbeeld stonden. Daarna werden de wensen door de projectgroep getoetst op haalbaarheid tegen het licht van trends en ontwikkelingen (economische ontwikkelingen, veranderende bevolkingssamenstellingen, globalisering en regionalisering). Dit leidde tot een programma van eisen voor de structuurvisie. Van daaruit is verder gewerkt aan de uitwerking van de structuurvisie. Op basis daarvan zijn nog twee uitwerkingsplannen geschreven, namelijk:

1. een plan voor de herinrichting van de openbare ruimte, en
2. een gevelverbeteringsplan.

Voor het maken van de structuurvisie zijn fondsen geworven door bewoners. Voor de uitvoering van het inrichtingsplan heeft de gemeente financiële middelen beschikbaar gesteld voor fase 1, waarna ook de provincie aanhaakte. Het is uiteindelijk niet gelukt om andere financiers uit het dorp aan te laten haken. De nauwe samenwerking tussen de partijen leidde tot een goede relatie, onder andere met de ambtenaren van de gemeente. Vanuit de bewonersgroep ligt er overigens nog wel de uitdaging om vervangers en opvolgers te vinden voor de uitvoering. De vaste groep is tot op heden nog steeds de belangrijkste trekker.

De pijlers van de structuurvisie

De structuurvisie heeft tot doel om een integrale kwaliteitsimpuls aan het centrum te geven met als doel de leefbaarheid te verbeteren en de winkelvoorzieningen te versterken. Het centrum moet daarbij aantrekkelijk en uitnodigend zijn. Het is prettig om er te vertoeven en het is goed bereikbaar voor alle vormen van vervoer. Kortom een centrum om graag naartoe te gaan, boodschappen te doen, te winkelen, te wonen en te ontmoeten. Het centrum wordt compact en krachtig. Geen verspreide winkels en versnipperde parkeervoorzieningen. De herkenbare structuur van het dorp wordt sterker, meer beleefbaar en karakteristieke panden worden in hun oude glorie hersteld. Buiten het winkelgebied ligt een dorps milieu met verschillende functies. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de belangen van de ondernemers, de bewoners en de bezoekers.

De structuurvisie is gebaseerd op drie pijlers. Dit zijn:

1. **Goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen**
De verkeersstructuur in en rondom het centrumgebied blijft grotendeels gehandhaafd, maar speelt wel in op de wens om verblijven belangrijker te maken. De auto is vaker te gast. Parkeervoorzieningen worden geconcentreerd. Dit leidt ook tot herschikking van functies in het plangebied.

2. **Boodschappen doen én verblijven (speciaalzaken en horeca)**
Het kernwinkelgebied blijft op strategische plaatsen omsloten door bestaande trekkers. Dit zijn de supermarkten aan het Marktplein en de warenhuizen langs de Vaart. Tussen deze trekkers ontstaat een aantrekkelijk winkelgebied met economische potentie. Er is mogelijk sprake van verkleining van het winkelgebied, waardoor delen op termijn getransformeerd worden naar dorpsmilieu. Er is ook flexibiliteit op enkele plekken, hier is ruimte voor tijdelijke invullingen die inspelen op toerisme en en/of de activiteiten in de cultuurzone. Kansen liggen er op het gebied van (vaar)toerisme.



Bron: Structuurvisie Nieuw-Amsterdam/Veenoord Centrumgebied

3. **Een prettig en aantrekkelijk ingericht gebied dat wonen in Nieuw-Amsterdam/Veenoord veraangenaamt**
Een belangrijke opgave is het versterken van de identiteit van Nieuw-Amsterdam/Veenoord. Het centrumgebied is het brandpunt van activiteiten en evenementen, een gebied waar men als inwoners trots op is. De concentratie tot kernwinkelgebied leidt tot meer levendigheid. Verbeteren van de verblijfkwaliteit is nodig om dit te kunnen faciliteren. De herinrichting van de openbare ruimte en het opknappen van panden waarvan het gevelbeeld in de loop der jaren drastisch verstoord werd, zijn de eerste twee stappen.

Voor het vervolg stelt de gemeente, na goedkeuring van de structuurvisie, geld beschikbaar voor de uitvoering. Daarnaast zijn er echter nog nieuwe inkomstenbronnen nodig. Een zoektocht naar deze middelen loopt nog.

Conclusies

Nieuw-Amsterdam/Veenoord bleek een geschikte casus om op te nemen in het Wijk Investeren traject. De casus laat zien dat bewonersinitiatieven zich lang niet altijd hoeven te beperken tot een kleine schaal (van een straat of plein). De opgestelde structuurvisie maakt duidelijk dat de initiatiefnemers ook

de regionale ontwikkelingen mee hebben genomen in hun afwegingen. Deze casus was leerzaam voor het Wijk Investeren traject om twee redenen:

1. **Flinke tijdsinvestering initiatiefnemers**
   De initiatiefnemers investeerden van begin tot nu veel tijd in het van de grond krijgen van de eerste workshops tot het opstellen van de structuurvisie. Zij zijn niet alleen vanuit een zakelijk perspectief betrokken geweest, maar juist ook persoonlijk. De toekomst van Nieuw-Amsterdam/Veenoord ging hen echt aan het hart. Deze persoonlijke betrokkenheid maakt het wellicht makkelijker om veel tijd te investeren, het neemt niet weg dat het veel tijd kost. Van een investering in geld is in deze casus geen sprake geweest. Ook van de andere bewoners van het dorp is geen geldelijke bijdrage gevraagd. Zij zijn alleen benaderd om tijdens workshops hun wensen en zorgen kenbaar te maken. Een groep bewoners die het voortouw neemt en veel tijd investeert is in deze casus nodig geweest om het van de grond te krijgen.



Bron: Structuurvisie Nieuw-Amsterdam/Veenoord Centrumgebied

2. **Sterke participerende rol van de gemeente noodzakelijk**
   Het initiatief lag bij bewoners en ondernemers om een structuurvisie op te stellen. De gemeente speelde echter een belangrijke rol bij het tot stand komen ervan. Dat deed zij op drie manieren. Ten eerste door ruimte te bieden aan het initiatief van bewoners en ondernemers om een structuurvisie op te stellen. Normaal gebeurt dit op initiatief van de overheid. De gemeente haakte in dit geval succesvol aan bij een initiatief vanuit burgers en ondernemers. Ten tweede, een structuurvisie die breed gedragen moet worden kan alleen tot stand komen zodra alle stakeholders uit de gemeente erover mee hebben gepraat. Naast aanhaken op het initiatief speelde de gemeente ook een verbindende rol naar andere stakeholders. Tot slot investeerde de gemeente niet alleen tijd in het proces, maar ondersteunde ook financieel. De gemeente was nodig om binnen deze tijdsperiode tot deze structuurvisie te komen met zo’n breed draagvlak.

   Het proces van co-creatie in Nieuw-Amsterdam/Veenoord was bijzonder. Het dorp liep daarmee voor op de ontwikkeling in andere steden, zoals Rotterdam. Aandachtspunt in het

proces was wel het verwachtingsmanagement over en weer. Dat geldt ook vanuit de betrokkenheid van het dorp bij het traject van het traject Wijk Investeren. Dit had beter gemanaged kunnen worden. De veranderingen gaande het traject, maakte het voor de experimentpartners lastig om hier het maximale uit te halen.

3. **Weinig invloed op financiële keuzes door bewoners**
Reflecterend op het proces gaf de bewonersgroep aan dat zij soms met de gedachte rondliepen om ermee te stoppen. Daarnaast kwam er in de laatste fase commentaar uit het dorp. De uitdaging voor de bewonersgroep was om de onafhankelijke positie te houden, daarvoor was goed samenwerken met de gemeente belangrijk.
Daarnaast geldt ook dat de bewonersgroep te weinig invloed heeft op de rol van de gemeente bij de uitvoering van het ontwerp. Zij hadden achteraf zelf graag de ontwerper willen inhuren. Iemand inhuren van de gemeente kost bijvoorbeeld ongeveer €110,- per uur, terwijl iemand van de markt de helft had gekost. Dit had bijvoorbeeld veel geld kunnen schelen. Wel is deze vorm van samenwerken in goed overleg tot stand gekomen en is deze conclusie pas achteraf getrokken.

Bijlage 7: Pilot Van Musschenbroekstraat/Drebbelstraat

De Haagse pilot Van Musschenbroekstraat/Drebbelstraat behelst een gebiedje van zo'n 200 woningen in de wijk Laakkwartier (stadsdeel Laak). Laakkwartier is een vooroorlogse wijk met vooral woningen uit de jaren dertig. De wijk ligt tussen Station Den Haag Holland Spoor en Rijswijk. Het is een multiculturele stadswijk en behoort tot de 'arme' zuidoostkant van Den Haag. Het achterliggende decennium hebben er tal van fysieke investeringen plaatsgevonden in publieke ruimten en woningverbetering, juist ook om voor bewoners van Laakkwartier een wooncarrière in de eigen wijk mogelijk te maken en ook waar mogelijk meer kansrijke bewoners te verleiden in Laak te komen wonen. De Haagse woningmarkt staat onder druk. De huizenprijzen in de populaire stadswijken aan de ander kant van het spoor zijn hoog. Dit biedt kansen voor Laakkwartier. Het stukje 'Laak' waar de pilot zich afspeelt is daar een exemplarisch voorbeeld van. Zo is aan de Van Musschenbroekstraat een blok huizen gesloopt om plaats te maken voor aantrekkelijke koopwoningen.



Zelforganisatie
Het adviesbureau Inico was door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO) ingeschakeld om bewoners te ondersteunen in zelforganisatie in het stadsdeel Laak én om een pilot te selecteren voor het experimentenprogramma Wijk Investeren. De inzet was dat eigenaren, bewoners, gemeente en andere partijen samen plannen maken voor verbeteringen aan de buurt (woningen en woonomgeving) en die ook samen uitvoeren. Alle betrokkenen investeren vrijwillig op hun eigen manier, in tijd of geld.

Na een intensieve periode van scouting door Inicio is de keuze van het stadsdeel gevallen op het bewonersinitiatief Van Musschenbroekstraat/Drebbelstraat. Daar trof Inicio een enthousiaste, betrokken groep bewoners aan die zich voor hun stukje Laak wilde inzetten. Het interessante van het initiatief was dat de groep zich niet alleen wilde inspannen voor het verbeteren van de kwaliteit van de publieke ruimten rond hun woningen en het stimuleren van onderlinge contacten, maar ook oog had voor woningverbetering.

Onderhoud lastig te organiseren

Laakkwartier is een wijk gedomineerd door particulier woningbezit, naast eigenaar-bewoners tref je er veel particuliere verhuurders aan. In het verleden zijn huizen in de wijk opgeknapt met subsidies uit het programma particuliere woningverbetering. Veel eigenaar-bewoners en ook particuliere verhuurders beschikken niet over de financiële middelen om adequaat te investeren in het onderhoud van hun woningen. Daarnaast speelt de problematiek van de vele kleine VvE's, waardoor het gezamenlijk onderhoud van woonblokken lastig te organiseren is. Bovendien beschouwt een belangrijk deel van de bewoners hun woning als tijdelijke woonruimte en is daarom minder betrokken bij de buurt. Er zijn ook signalen uit de wijk dat het onderhoud van woningen (in delen van de wijk) achterblijft.

Harde kern actievelingen

Met ondersteuning van Inicio is door de bewoners rond de Van Musschenbroekstraat en Drebbelstraat de community LeveLaak opgericht ('in ons èguhn Laakkwartieâh'). Op facebook zijn de activiteiten van de community te volgen. De foto's geven een goed beeld van de verschillende activiteiten en huiskamerbijeenkomsten die hebben plaatsgevonden. De groep actievelingen bestaat uit een harde kern van ongeveer twaalf personen (waaronder verschillende koppels) die bij buurtactiviteiten aangroeit tot een man of dertig. De groep zet zich in voor een veilige buurt, verfraaiing van de buitenruimte en goed onderhouden woningen. De gemeente heeft in overleg en samenwerking met de groep grote en kleine plantenbakken geplaatst, die zijn geadopteerd en worden beheerd door bewoners. Ook zijn ondergrondse afvalcontainers, fietsbeugels en witte veiligheidsmarkering op de weg geplaatst. Voorts heeft de groep een opschoonactie georganiseerd voor de voortuinen aan de Drebbelstraat en de heggen gesnoeid. Het stadsdeel zorgde voor afvalcontainers.

Bij het plaatsen van de bloembakken en beugels is gebruik gemaakt van de expertise van een architect die in het gebiedje Van Musschenbroekstraat/Drebbelstraat woont. Zijn werktekeningen vormden de basis voor de aangebrachte verbeteringen en verfraaiingen. Alle plannen werden besproken in het atelier van één van de actieve koppels. Het gastvrije stel heeft bewust voor Laak gekozen omdat een dergelijke ruime koopwoning mét atelierruimte elders in Den Haag moeilijk te krijgen is. Na deze bewuste keuze voor een woning in Laak, wil het actieve stel ook investeren in sociale relaties in het eigen buurtje.





De harde kern van de actieve bewoners heeft met flyers en huis-aan-huisgesprekjes geprobeerd zo veel mogelijk buurtbewoners te interesseren voor hun community. De Haagse pilot maakt duidelijk hoe groot het verschil is met de pilots Nieuw-Amsterdam en vooral Nispen van het experimentenprogramma. De sociale samenhang is in het Laakse buurtje veel minder hecht dan in genoemde dorpen. Exemplarisch is dat de bewoners bij het aanbellen Engelstalige flyers en google-translate gebruikten om medebewoners uit te leggen wat ze aan het doen waren. Het voorbeeld maakt duidelijk dat groepen bewoners/eigenaren lastig te bereiken zijn, én dat zelforganisatie in een dergelijk buurtje een complexe opgave is.



Particuliere eigenaren soms moeilijk te bewegen

Terugkijkend trekt Inicio de conclusie dat het zeker de moeite waard loont om als gemeente en bewoners samen te investeren in de buurt, elkaars vertrouwen te winnen en verbeteringen uit te voeren waar gemeente en bewoners samen bijdragen op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. Maar het is niet realistisch om van een groep actieve bewoners te verwachten dat ze particuliere eigenaren uit andere VvE’s bewegen om hun bezit adequaat te onderhouden. Dat is ook niet hun rol. Voor de goed functionerende VvE in het nieuwbouwcomplex Van Musschenbroekstraat is woningonderhoud geen probleem, evenmin voor goedwillende pandeigenaren, maar in het geval van woonblokken met kleine, slecht functionerende VvE’s en veel tijdelijke bewoners ga je met een dergelijke ambitie over grenzen van bewoners heen. De actieve bewoners hebben even overwogen om een voorbeeld te stellen door voor één portiek dan maar zelf de verfkwast ter hand te nemen. Dit heeft men uiteindelijk toch niet gedaan, omdat een dergelijke actie de betrokkenen al snel in conflict brengt met wettelijke regels van welstand. Bovendien is de eigenaar van de woning primair verantwoordelijk voor het

onderhoud. Inicio heeft wel de ‘werkgroep portieken’ van de community LeveLaak in contact gebracht met de VvE-balie van de gemeente Den Haag en de Haagse Pandenbrigade, een organisatie die helpt bij het aanspreken van eigenaren op achterstallig onderhoud van hun woningen.

Betrokken blijven

Het stadsdeel Laak geeft aan dat voor hen een grote winst van het project ligt in nu kunnen beschikken over contacten en aanspreekpunten in het buurtje. Het stadsdeel hoopt dat de kring van actieve buurtbewoners zich in dit stukje van Laak zal uitbreiden. Er ligt in ieder geval een basis. Het stadsdeel wil graag met de bewoners in gesprek blijven en zoekt nog naar de beste vorm. Meer intensiever contact vraagt ook capaciteit en dat moet ook (financieel en organisatorisch) mogelijk zijn. Het stadsdeel vindt het belangrijk dat de actieve bewoners betrokken blijven bij hun buurtje.

In Den Haag wordt een stevig beroep gedaan op bewoners waar het gaat om het beheer van publieke ruimten. Zo moedigt de gemeente bewoners aan om afvalcontainers te adopteren en is er veel vrijwillige inzet rond parkjes, speelplekken en speeltuinen. De inzet van bewoners ligt in Laak in de extra’s. De gemeente voelt zich verantwoordelijk om een basisniveau te garanderen waar het gaat om de kwaliteit van de publieke ruimten. Met inspanningen van bewoners kan dat basisniveau worden overstegen. Dan kan het net iets mooier, leuker en veiliger worden. Met inspanningen doelt het stadsdeel op inzet van tijd, energie en eigen expertise van bewoners, niet op geldbedragen.






In het geval van de pilot Laak is de pilot begeleid door een extern bureau (Inicio). Het stadsdeel geeft aan externe begeleiding niet per definitie noodzakelijk te vinden voor elke vorm van maatschappelijke initiatief. Een permanentte vorm van professionele ondersteuning wijst het stadsdeel af. Het stadsdeel geeft aan vooral te willen inzetten op nauwere samenwerking met actieve bewoners in Laak. Ook de groep actieve bewoners in het gebiedje Van Musschenbroekstraat/Drebbelstraat ziet de samenwerking

met het stadsdeel graag geïntensiveerd. In dit ingewikkeld buurtje is het voor hen hard werken om resultaten te bereiken en ligt ontmoediging snel op de loer. In een dergelijke omgeving is het essentieel dat de bewoners zich gesteund weten door het stadsdeel en dat de communicatie met het stadsdeel optimaal verloopt. Bewoners geven aan dat er ten aanzien van de communicatie (onder andere de reactiesnelheid) nog het een en ander valt te verbeteren, juist ook omdat de groep kansen ziet in het aan hun gebiedje grenzende Puntpark voor de buurt - en vooral voor de kinderen en ouders uit de buurt - initiatieven te ontplooien.

Bijlage 8: De studiereizen naar Hamburg en Brussel/Antwerpen

In de eerste fase van het experimentprogramma is een studiereis naar Hamburg georganiseerd (maart 2013). In de naoorlogse Hamburgse wijk Steilshoop bestond al enige tijd een Duitse pendant van een Wijk InvesteringsZone (WIZ), namelijk een 'Neighborhood Improvement District' (NID). Deze NID zou vooralsnog uniek zijn in Europa. Met bij de verschillende pilots betrokken ambtenaren en initiatiefnemers hebben we ons in Steilshoop laten informeren en rondleiden. Steilshoop is een grote flatwijk gebouwd in de jaren zestig op zo'n twintig minuten rijden van het centrum van Hamburg. We leerden dat niet zozeer bewoners aan het roer stonden in Steilshoop, maar grote particuliere woningeigenaren. Zeven woningeigenaren bezitten er in totaal 6.500 woningen: 33 procent is van een Amerikaanse belegger, 16 procent is bezit van een coöperatieve vereniging, voor een kleiner deel zijn de woningen van enkele bedrijven, private verhuurders, het gemeentelijk woningbedrijf en de kerk. Zij hebben zich verenigd in een NID die de ruim bemeten publieke ruimte – zo typisch voor stedelijke Europese naoorlogse wijken – wil herinrichten en beheren. Een kwaliteitsinjectie kan de verschraalde publieke ruimten naar een hoger kwaliteitsniveau tillen en daarmee een grote impuls geven aan de kwaliteit van leven in deze wijk.

De betrokkenen in Steilshoop presenteerden de NID als een privaat initiatief voor publieke doelen, maar bij doorvragen bleek dat de gemeente Hamburg sterk heeft gestuurd om het initiatief van de grond te krijgen. Het gemeentebestuur heeft de verschillende partijen bij elkaar gebracht, een proces dat nogal wat voeten in de aarde gehad heeft, maar na zes jaar onderhandelen succesvol afgesloten werd met de totstandkoming van een NID. Nieuwe wetgeving was daarbij wel nodig als uitbreiding op de Business Improvement District-wet, die ook in Hamburg functioneerde. Die wet is er vervolgens vrij snel gekomen, omdat Hamburg als stadstaat eigenstandig wetten kan maken én invoeren. Onze Duitse informanten spraken de verwachting uit dat de NID het komende decennium ook in andere delen van Duitsland geïntroduceerd zal worden. Ook in Duitsland staat de verzorgingsstaat onder druk. Evenals in Nederland zullen private partijen, ondernemers en bewoners het gat dat de lokale overheid laat vallen, moeten gaan opvullen.

De lessen en inzichten uit Steilshoop riepen ook vragen op. De NID van Steilshoop is een samenwerkingsverband tussen de overheid en grote private partijen. Georganiseerde en individuele bewoners maken geen deel uit van dit samenwerkingsverband. In Nederland zien we juist de verbinding met georganiseerde bewoners/burgers als een vernieuwend element. Het Nederlandse gezelschap dat naar Hamburg was afgereisd, miste de actieve betrokkenheid van de 'gewone' bewoners van Steilshoop. Juist de driehoek overheid, private partijen én bewoners geeft structuur, zekerheid en continuïteit aan initiatieven om de kwaliteit van de woonomgeving in buurten en wijken te verbeteren. Ervaringen met de BIZ in Nederland hadden geleerd dat ondernemers het ook als 'hun' instrument moeten zien. Voor een WIZ zou dat niet anders zijn. Afgedwongen instrumenten van bovenaf zijn vaak geen lang leven beschoren.

In het kader van het experimentenprogramma zijn we een jaar later naar Antwerpen en Brussel afgereisd (12 en 13 juni 2014). De studiereis voerde ons twee dagen door verschillende wijken van Brussel en Antwerpen. Het programma Wijk Investeren sluit in vraagstelling aan bij de inzet in Nederland om de verzorgingsstaat te transformeren in de richting van een participatiesamenleving. Het experimentenprogramma verkent de investeringsbereidheid van partijen buiten de overheid, bewoners

in de eerste plaats, maar ook ondernemers, vermogensfondsen en mogelijk andere actoren. De vraag waarmee we naar België reisden was: hoe zit het daarmee in België? Opvallend was dat de Nederlandse discussie over de participatiesamenleving (‘minder overheid, meer burger’, ‘minder professionals meer burgers/ondernemers’) in België niet zo scherp speelde. In ieder geval niet op dat moment. Reden is wellicht dat in België de overheid - en de daaraan verbonden publieke sector - op een aantal terreinen minder aanwezig is. Denk bijvoorbeeld aan de volkshuisvesting. Een aantal van onze Belgische gastheren en gidsen begrepen onze grote nadruk op zelforganisatie en maatschappelijk initiatief buiten de sfeer van de overheid niet. Hun antwoord was steeds: je moet het samen doen. Het gaat steeds om het samenspel van actieve burgers, een alerte, slimme overheid en professionals die in staat zijn naar burgers te luisteren.

We ontmoetten op de studiereis tal van zeer betrokken, bijna activistische stadsbewoners die zich met grote inzet sterk maakten voor hun project (een park, een mooi pleintje, betaalbare huisvesting voor mensen met weinig geld, een culturele broedplaats, een werkgelegenheidsproject, een hotel waarvoor buurtdiensten de ‘hotel laundry’ verzorgen, et cetera), maar meestal deden ze dat aan de zijde van professionele bondgenoten en de lokale overheid. Dit was de boodschap van onze Zuiderburen: drijf zelforganisatie niet op de spits. Zeker niet in kwetsbare wijken. Benut de energie en de kracht van het maatschappelijk initiatief van buurt- en stadsbewoners en sluit daar als overheid en als professional (wijkwerker, architect, landschapsarchitect, stedenbouwkundige) op een slimme manier op aan. Het lokale bestuur, waarin in de regelgeving zorgvuldig is gezorgd dat zowel een passende vertegenwoordiging vanuit de Vlaamse en Waalse gewesten als van de taalgemeenschappen, plaats hebben, lijkt een meer sturende rol op buurt- en wijkniveau te hebben dan in Nederland, zo viel de deelnemers van de studiereis op. De Brusselse wijk Molenbeek, de Antwerpse Jodenbuurt achter het monumentale station, en de Antwerpse wijken oud-Berchem en Borgerhout hebben enorm geprofiteerd van de inzet van haar bewoners en het samenspel dat daar uit voortkwam. Ofwel: wijk investeren doe je samen. Tot slot was het interessant om vast te stellen dat ook in België dezelfde instrumenten opdoken als in Nederland om op een nieuwe wijze wijkinvesteringen vorm te geven, bijvoorbeeld via lokale munten en coöperatieve ondernemingen. Zowel in Duitsland als in België bleek de lokale overheid nog steeds een cruciale actor bij innovatieve investeringen in het publieke domein te zijn; dat is misschien geen verrassende conclusie, maar wel goed om vastgesteld te hebben.

PLATFORM31

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

twitter: @platform31